

ZONE TOURISTIQUE HOTELIERE ET PARA_HOTELIERE : UTs

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'hébergement hôtelier et para-hôtellerie

SECTION 1 : UTILISATION DE SOL

.Article 1- Type d'activités interdites :

Sont interdites toutes les utilisations incompatibles avec le caractère de la zone , et notamment les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2

.Article 1- Type d'activités interdites :

Sont autorisées sous conditions les constructions destinées à recevoir de l'hébergement ainsi que les activités annexes (logement de fonction, loge de gardiennage...) et les locaux d'animation ainsi que les équipements sportifs.

SECTION 2-conditions d'occupation du sol :

Article 3-Accès et voiries :

Selon leurs emplacements, l'accès aux îlots obligatoirement se faire par la route touristique ou des voies de distribution interne longeant les îlots.

Article 4-Desserte par les réseaux :

Toute construction devra être obligatoirement raccordée :

- Au réseau de distribution d'eau potable ;
- Au collecteur des eaux usées ;
- Au collecteur des eaux pluviales ;
- Au réseau de télécommunication ;
- Au réseau de gaz s'il y a lieu.

Article 5-SURFACE ET FRONT DES PARCELLES :

Les surfaces et fronts minimums des parcelles doivent tenir compte des caractéristiques des constructions projetées ainsi que des conditions de retrait et de hauteur.

Article 6-implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics :

Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres par rapport à l'arrêté d'alignement du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit implanter à moins 10 mètres des limites séparatives.

-Article 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle doivent être à une distance l'une par rapport à l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres

-Article 9 Coefficient d'occupation du sol (COS)

L'occupation ne peut en aucun cas excéder 25% de la superficie du lot.

-Article 10 –Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est limitée dans le secteur Chott Errih à un R+2 partiel, soit 12 mètres, et ce par rapport à route de desserte

Dans le secteur de Cap-Gammarth, la hauteur maximale des constructions est limitée à un R+3 partiel, soit une hauteur de 15 mètres par rapport au terrain aménagé, les niveaux en dessous seront comptabilisés comme sous-sol dans les calculs de coefficient d'utilisation foncière

Au dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes coupoles, édifices d'ascenseur et autres éléments décoratifs, et ce, dans tous les secteurs.

Article 11-Aspect extérieur :

Toute construction doit être créée en harmonie avec son environnement naturel et architectural. Les thèmes architecturaux doivent s'inspirer de l'architecture tunisienne et particulièrement de l'architecture de la région.

Cette recherche doit s'appliquer aux domaines suivants :

- Implantation des volumes et rapports entre eux ;
- Macro_volumétrie, plan masse et silhouette ;
- Volumétrie et géométrie des éléments de la construction ;
- Texture des surfaces
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs ;
- Portails et arbi poubelles ;
- Kiosques, pergolas ;
- Enseignes et signalisations (non lumineuses) ;
- Luminaires extérieurs ;
- Fontaines, piscines bassins ;
- Mobilier extérieurs ;
- Revêtements de sols extérieurs ;
- Cheminées, bouches de ventilation etc....

Les clôtures seront obligatoirement végétales avec protection légère ajournée (fer forgé ou similaire) ; les murs en maçonnerie ne doivent pas dépasser 50cm, les clôtures auront une hauteur totale qui ne dépassera pas 2,20mètres

Article 12-Stationnement :

Toute construction doit être accompli

Article 13-Espaces libres et plantations :

Article 14-Coefficient d'Utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1.2.
Toutefois ce coefficient pourrait atteindre 1.5 pour les opérations d'ensemble en R+3