

ZONES TOURISTIQUE D'ANIMATION : Uta

CARACTERE DES ZONES :

IL S'agit de zones à vocation d'animation et de loisirs, elles sont destinées à l'animation touristique et culturelle (restaurants, cafés, artisanat, salles d'exposition, salles de cinéma, commerce, services,...)

Les îlots de ces zones peuvent être de deux types :

- des îlots destinés à recevoir une activité principale et des activités annexes;
- des îlots destinés à accueillir des centres polyvalents à rayonnement régional.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1-Types d'activités interdites :

- Sont interdites toute l'utilisation incompatible avec le caractère de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2

-Article 2-Types d'activité autorisées sous conditions:

-Sont autorisées sous conditions les constructions destinées à usage de logement de fonction sans pour autant dépasser les 80 m² et les constructions à usage administratif sans pour autant dépasser les 50 m²

SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article 3-Accès et voiries :

L'accès aux îlots devra obligatoirement se faire par les voies secondaires de dessertes, contre-voies ou bretelles d'accès à la plage.

Seuls les îlots qui n'ont aucun autres accès, peuvent ouvrir sur la route touristique

Article 4-Deserte par les réseaux

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au :

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

Les installations à l'intérieur des îlots sont à la charge des promoteurs.

Tous les réseaux et installations à l'intérieur des parcelles doivent obligatoirement être réalisés conformément au règlement en vigueur et après obtention de l'accord de services publics concernés

Article 5-SURFACE ET FRONT DES PARCELLES :

Pour être constructible, un îlot à vocation d'animation touristique doit avoir une surface minimale de:

- 0.15 ha s'il est destiné à une seule activité principale;
- 2.00 ha s'il est destiné à un centre polyvalent.

Les fronts des îlots seront définis en fonction des caractéristiques des constructions projetées et des conditions de retrait de hauteur

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

Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à des routes classées et de la route touristique principale, et à 5 mètres par rapport aux voies secondaires de dessertes

Toutefois, cette distance ne pourra en aucun cas être inférieure à 7 mètres lorsque l'îlot à construire est situé sur un terrain particulièrement accidenté ou de forte pente.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres des limites séparatives pour les îlots destinés à une seule activité principale, et à au moins 10 mètres de ces limites pour les îlots destinés à réserver des centres polyvalents

-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 inférieur à 4 mètres

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

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.25 au maximum pour les îlots destinés à une seule activité principale, et de 0.50 au maximum pour les îlots destinés à des centres polyvalents.

-Article 10 –Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à un R+1 partiel sans toutefois dépasser 9 mètres pour les îlots destinés à une seule activité principale et à un R+2 partiel sans toutefois dépasser 14 mètres pour les îlots destinés aux centres polyvalents, et ce, par rapport au niveau du 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 et autres éléments décoratifs.

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 locale.

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 abris 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 et les soubassements en maçonnerie ne doivent pas dépasser 0.5 mètres.

Article 12-Stationnement :

Pour les îlots destinés à une seule activités principale, toute construction doit être accompagnée par la réalisation de parking , et ce, en fonction du programme d'animation projeté

Pour les îlots destinés aux centres polyvalents, il doit être prévu des parking ouverts au public dont les surfaces et capacités doivent satisfaire aux besoins de la zone et des activités projetées.

Les aires de stationnement doivent dans tous les cas comprendre un arbre avec un tronc d'un minimum de 2 mètres de haut créant un maximum d'ombre , et ce, pour chaque 4 places de stationnement

Article 13-Espaces libres et plantations :

Toute construction doit être accompagnée par l'aménagement d'espaces verts.

A la location de la présentation du projet d'architecture, il doit être obligatoirement déposé un projet d'aménagement des espaces verts.

Un minimum de 30% de la superficie de chaque îlot doit recouvert en espaces verts ,et ce pour les îlots destinés à une seule activité principale , ce minimum est réduit à 20% pour les îlots destinés à des centres destinés à des centres polyvalents.

La réalisation des espaces verts comprend :

- L'apport en terre végétale soigneusement choisie en fonction du sol existant et des plantations à réaliser ;
- La plantation d'un arbre de haute tige pour chaque 50 m² d'espaces vert;
- La plantation de couvre -sol ou gazon sur un minimum de 30% de la superficie des espaces verts.

Article 14-Coefficient d'Utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) sera inférieur ou égale à 0.4 % pour les îlots destinés à une seule activité principale, et à 1.00 pour les îlots destinés à des centres polyvalents