

Zones Touristiques Hôtelières : UTh

Caractères des zones :

Il s'agit de zones destinées à recevoir des unités hôtelières d'une capacité moyenne allant de 100 à 120 lits à l'hectare dans les secteurs de Cap Gammarth, Chott El Ghaba et Chott Errih, et des unités hôtelières ainsi que des aires d'animation dans le secteur d'Abou Nouwas.

Utilisation des sols :

Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également 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.

Types d'activités autorisées sous conditions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 2 du titre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont autorisées sous conditions les constructions destinées à recevoir de l'hébergement hôtelier ainsi que les activités annexes (logement de fonction, loge de gardiennage...) et les locaux d'animation ainsi que les équipements sportifs.

Conditions d'occupation du sol :

Accès et voirie :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 2 du titre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, l'accès aux îlots devra obligatoirement se faire par la route touristique ou par une voie secondaire de desserte. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la voie express.

Desserte par les réseaux :

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au :

- Réseau de distribution d'eau potable ;
- Collecteur des eaux usées ;
- Collecteur des eaux pluviales ;
- Réseau de distribution électrique ;
- Réseau de télécommunication ;
- Réseau de gaz s'il y a lieu.

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

Toutes les réseaux et les installations à l'intérieur des parcelles doivent être enterrés et exécutés conformément à la réglementation en vigueur et après obtention de l'accord des services publics concernés.

Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir une surface minimale de :

- 2,0 ha si elle est destinée à recevoir une unité hôtelière ou si elle est destinée à recevoir un centre d'animation polyvalent dans le secteur d'Abou Nouas ;
- 0,15 ha si elle est destinée à recevoir une seule activité principale d'animation dans le secteur d'Abou Nouas.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics :

Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égale à 20 mètres par rapport à l'alignement des routes classées dans les secteurs du Cap Gammarth, , Chott El Ghaba et Chott Errih, et dans le secteur d'Abou Nouwas.

Les retraits par rapport aux voies secondaires de dessertes seront d'au moins 10 mètres dans les secteurs de Chott El Ghaba et Chott Errih, et de 20 mètres dans le secteur du Cap Gammarth.

Les retraits par rapport aux Limites du domaines public maritime (DPM) devront être d'au moins 25 mètres sauf réduction définie par décret conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparative des parcelles :

Toute construction doit être implantée à 15 mètres des limites séparatives dans le secteur Cap Gammarth, à 10 mètres dans les secteurs de Chott El Ghaba et Chott Errih, et à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 Mètres dans le secteur d'Abou Nouwas.

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.

Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Coefficient d'occupation du sol maximum est de 0,25 dans les secteurs de Cap Gammarth, Chott El Ghaba et Chott Errih, et de 0,35 dans le secteur d'Abou Nouwas.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions comptée par rapport au niveau du terrain aménagé, est limitée à un R+3 partiel, soit 15 mètres dans le secteur Cap Gammarth, Chott El Ghaba et

Chott Errih, et à un R+2 partiel, soit 12 mètres dans le secteur d'Abou Nouwas. 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, édicules d'ascenseur et autres éléments décoratifs.

Aspect extérieur :

Toutes 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 abri 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 une protection légère ajourée (fer forgé ou similaire) ; les murs en maçonnerie ne doivent pas dépasser 50 cm. Les clôtures auront une hauteur totale qui ne dépassera pas 2,20 mètres.

Stationnement :

Toutes construction doit être accompagnée par la réalisation d'aires de stationnement destinées aux automobiles et aux bus, dans la proportion minimum indiquée ci-dessous :

- Voitures : une place de parking pour cinq (05) lits, sur la base de 25 m² par véhicule.

Il convient de séparer le parking client de celui de service et de l'administration ;

- Bus : deux (02) places de bus par unité hôtelière.

Espaces libres et plantations :

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

A l'occasion 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 être couvert en espaces verts.

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 haute tige pour chaque 50 m² d'espace vert ;
- La plantation de couvre-sol ou gazon sur un minimum de 30% de la superficie des espaces verts ;
- La création de chemins et placettes pour piétons ;
- La réalisation d'un système d'arrosage.

Les aires de stationnement doivent 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.

Coefficient d'utilisation foncière (CUF) :

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) sera inférieur ou égale à 0,60 dans les secteurs de Cap Gammarth, Chott El Ghaba et Chott Errih, et à 0,80 dans le secteur d'Abou Nouwas.