

ZONES TOURISTIQUES RESIDENTIELLES :UTu

CARACTERE DES ZONES :

Il s'agit de zones destinées à recevoir des constructions d'habitat permanent ou temporaire

SECTION I : UTULISATION DU SOL

Article 1-Types d'activités interdites :

- Sont interdites toute l'utilisation incompatible avec le caractère de la zone, et notamment les défrichements, coupes et abattages d'arbres à l'exception des arbres dangereux et des bois morts, aussi chaque arbre abattu devrait être remplacé.

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

Sont autorisées sous conditions les constructions destinées aux équipements collectifs et aux services.

SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article 3-Accès et voiries :

L'accès aux îlots devra être raccordé à un réseau routier existant et respecter la réglementation en matière de circulation pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

Article 4-Deserte par les réseaux

Toute construction devra être obligatoirement raccordée :

- 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 PARCLLES :

La surface minimale admise pour un lot résidentiel est de 600 m² dont la plus petite dimension sera supérieure ou égale à 20 mètres.

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

Les constructions devront être implantées avec un retrait au mois égal à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes classés et de la route touristique aussi bien dans le secteur de Cap Gammarth que dans le secteur de Chott El Ghada.

Les retraits par rapport aux voies secondaires de dessertes seront d'un mois 10mètres dans le secteur de Cap Gammarth que dans le secteur de Chott El Ghaba.

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

Toute construction doit implanter à mois 4 mètres des limites séparatives.

Sur les limites séparatives latérales, toute construction doit présenter une harmonie de volumes avec les constructions voisines

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

Un lot issu d'un lotissement ne peut pas être morcelé et ne peut en aucun cas recevoir plus d'une en aucun cas recevoir plus d'une seule masse.

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

L'occupation de la superficie de chaque lot doit être définie dans le cahier des charges du lotissement duquel il est issu .Cette occupation ne peut en aucun cas être supérieure à 0.20.

-Article 10 –Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est à 12 mètres soit R+2 décomptés à partir du niveau de la route d'accès.

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 crée 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 e des éléments de la construction ;
- Texture des surfaces
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs ;

Cette recherche ne doit jamais se réduire à des imitations sommaires ou à des pastiches des constructions historiques.

Il s'agit au contraire, de réaliser une architecture contemporaines ou à des pastiches des constructions historiques.

Il s'agit au contraire, de réaliser une architecture contemporaine adoptée aux besoins et techniques modernes, avec référence au patrimoine dans qu'il a de plus authentique.

-Les couleurs autorisées sont celles habituellement utilisées en Tunisie: murs blancs et menuiserie de couleur bleue, vertes ou blanche.

-Toute construction secondaire doit édifée en harmonie avec le thème architectural.

Ces constructions secondaires concernent notamment :

- Les clôtures, éléments de séparation et bordures;
- 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....

Article 12-Stationnement :

Toute construction d'un équipement public doit être accompagnée par la réalisation d'aires de stationnement destinée aux automobiles dans la proportion minimale d'une place de parking par tranche de 30 m² de plancher .

Il sera prévu le stationnement de 1.5 véhicule par logement : un sur le lot individuel et 0.5 en parking aménagé en bordure de la voirie de desserte intérieure.

Article 13-Espaces libres et plantations :

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

A location de la présentation du projet d'architecture, il doit être obligatoirement déposé un projet d'aménagement des espaces verts. Un minimum de 40% de la superficie de chaque îlot doit recouvert 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 de haute tige pour chaque 50 m² d'espaces vert;
- La plantation de plantes grimpantes sur la construction;
- La création de chemins et placettes pour piétons doivent être plantés , aménagement et cédés à la municipalité, et ce , pour les espaces publics
- 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

Article 14-Coefficient d'Utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière doit être indiqué dans le cahier des charges de chaque lotissement, il doit être inférieur ou égale à 50 % de la surface du lot.

Le garage et les locaux annexes (débaras, réserve de matériel, logement d'animaux) doivent obligatoirement autorisée