

## **Zone touristique pour hôtellerie balnéaire**

## **Zone Th**

### • **Caractère de la zone**

Il s'agit de la zone touristique et hôtelière type **Th**, d'une superficie de 74,77 hectares et qui est occupée actuellement par le Complexe Marhaba Tour Khalef ainsi que les hôtels El Ksar, HillDiar, Schéhrazède, Royal Salem, Salem, Orient Palace, Alyssa et Jinène.

### **Section 1 : Utilisation du sol**

#### **Article 1 : Types d'activités interdites**

- Les locaux à usage industriel,
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur) ;
- L'ouverture des carrières, le camping caravanning ;
- Les constructions autres que celles autorisées dans l'article 2

#### **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions:**

- Commerces et services divers attachés à l'activité touristique pour chaque unité hôtelière.
- Logements de services nécessaires pour la gestion de l'hôtel.

### **Section 2 : Conditions d'occupation du sol**

#### **Article 3 : Accès et voirie:**

Les accès aux unités hôtelières doivent se faire principalement à partir de la route touristique.

L'accessibilité aux locaux à usage public doit être assurée aux handicapés.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux:**

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux existants d'eau potable, des eaux usées, d'électricité, de gaz de ville et des lignes téléphoniques conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les concessionnaires publics (STEG, SONEDE, ONAS, PTT...)

#### **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

La zone est déjà subdivisée en plusieurs îlots ou lots renfermant chacun une unité hôtelière. Des opérations d'extension, de rénovation ou de morcellement dans le but de créer de nouvelles unités peuvent être autorisées sous réserve du respect des articles suivants.

La capacité à saturation de ces unités varie en fonction de la surface du lot qui lui est affecté, sans que la densité ne dépasse les 150 lits à l'hectare

**Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics:**

Toutes les nouvelles constructions ou extensions devront être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte et des emprises publiques.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle:**

La distance séparant la construction de la limite de la parcelle devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Régie par les nécessités de l'hygiène (ensoleillement, éclairage, aération...)

**Article 9 : Coefficient d'occupation au sol:**

Cette zone étant presque totalement occupée, toute extension, rénovation ou reconstruction doit avoir un coefficient d'occupation au sol (COS) maximal égal à 0,25.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions:**

En aucun cas la hauteur des constructions ne peut dépasser 32m soit (R+8)

**Article 11 : Aspect extérieur:**

L'aspect extérieur sera traité avec le maximum de soin avec obligatoirement un rappel des éléments de l'architecture traditionnelle.

Les constructions sont soit du type "compact" soit du type "mixte". Les corps des bâtiments d'un seul tenant seront inférieurs à 40 m. Les plantations d'arbres seront respectées au maximum et les arbres abattus remplacés.

Les locaux techniques et de service seront autant que possible dissimulés à la vue.

**Article 12 : Stationnement:**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles.

Il sera aménagé des aires de stationnement à raison d'une place de parking pour dix lits sur la base de 25 m<sup>2</sup> par véhicule. Ces aires seront plantées d'arbres de haute tige.

Il sera aussi prévu pour chaque unité, au moins trois places de stationnement pour bus.

**Article 13 : Espaces libres et plantations:**

Les surfaces laissées libres de toute construction seront aménagées en espaces verts de détente et d'agrément et en espaces de circulation piétonne. Les clôtures seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une grille métallique.

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière:**

Le CUF maximum est égal à 2,00.