

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR "BT2s"**

### **Article 23: Définition du secteur**

Le secteur "BT2s" est destiné à recevoir un programme à caractère balnéaire et touristique qui se présentera sous forme de lots pour la construction de villas, d'îlots pour hôtels, équipements de loisirs, commerces et zones d'animation et d'îlots pour immeubles collectifs et d'un golf.

Les îlots de villas se composent de 11 types de lots:

- Types A, B, C, D, E, F, G: villas isolées;
- Types H, I: villas jumelées;
- Types J, K: villas en bande;

### **Article 24: Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les dépôts ;
- Les activités artisanales ;
- Les bureaux et les commerces sauf s'ils répondent aux besoins de fonctionnement des activités et équipements de la zone ou si leur localisation est indiquée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement ;
- Accès aux terrasses ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 25: Constructibilité des parcelles**

Dans le secteur "BT2s", la constructibilité des parcelles destinées aux constructions d'habitations individuelles est fixée comme suit dans le tableau ci-dessous:

- La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (C.U.S.).
- Le coefficient d'occupation du sol (COS).
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
<b>SUPERFICIE MINIMALE DES LOTS -m<sup>2</sup>-</b>	500	700	1000	1200	1575	1750	2000	375	450	250	300
<b>FACADE MINIMALE</b>	20	25	25	30	35	35	40	15		10	
<b>TYPE DE VILLA</b>	Isolées							Jumelées		En bande	
<b>CUS</b>	25%	25%	20%					40%		45%	

Les constructions d'habitations individuelles peuvent recevoir un sous-sol partiel dont la surface ne doit pas excéder 25% de la surface totale des planchers, les sous-sols abritant des pièces de vie doivent être éclairés et ventilés naturellement.

Pour les immeubles collectifs et établissements hôteliers le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,9 et la surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est limitée à 30%.

Pour les équipements privés d'intérêt général situés le long de la "EM34", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est limitée à 35%.

Pour les équipements privés d'intérêt général non situés le long de la "EM34", le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,9 et la surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est limitée à 35%.

Les constructions dédiées aux équipements privés d'intérêt général ne doivent recevoir en sous-sol que des parkings ou des services rattachés aux équipements.

#### **Article 26: Hauteur maximale des constructions**

Pour le secteur "BT2s" la hauteur sous plafond est fixée à 8,50m (R+1 étages), pour les lots de villas et les équipements privés d'intérêt général situés le long de la "EM34".

Pour constructions d'habitations individuelles avec toiture en pente, la hauteur maximale de la pointe de la toiture peut atteindre 10,50m. ces pointes de hauteur représentent des repères inaccessibles.

Pour les immeubles collectifs et équipements privés d'intérêt général non situés le long de la "EM34", la hauteur est fixée à 11,50m (R+2 étages), ils peuvent recevoir des parties repères à 14,50m (R+3étages), représentant au maximum 15% de la surface totale des planchers .

Le niveau du seuil du Rez-de-chaussée doit être inférieur ou égal à 0,8m au dessus de la cote du trottoir.

#### **Article 27: Implantation des constructions par rapport aux voies**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal égal à leur hauteur avec un minimum de 4m en retrait de l'alignement des voies pour constructions d'habitations individuelles jumelées et en bande. Cette distance sera portée à 5m pour les équipements privés d'intérêt général non situés le long de la "EM34", les constructions d'habitations individuelles isolées, les immeubles collectifs et les établissement hôteliers et à 10m pour les équipements privés d'intérêt général situés le long de la "EM34".

La hauteur des clôtures sur voie ne devra pas excéder 1,70m. Cette clôture devra être réalisée en maçonnerie.

#### **Article 28: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance minimale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit respecter un recul égal à leur hauteur avec un minimum de 5m pour les équipements privés d'intérêt général situés le long de la "EM36" et les constructions d'habitations individuelles isolées de plus de 700m<sup>2</sup> de superficie. Cette distance sera portée à 9m pour les immeubles collectifs, les établissement hôteliers et les équipements privés d'intérêt général non situés le long de la "EM34".

Pour les constructions d'habitations individuelles isolées et jumelées, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, les garages et dépendances pourront être accolés en mitoyenneté sur les limites latérales perpendiculaires au voies, sur 1/3 de la longueur de la façade et avoir une hauteur hors tout maximale de 2,5m, leur superficie ne pourra excéder 20% de la surface bâtie de la villa, les garages pourront également être à l'air libre sous pergolas.



**Article 29: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions non contigües doit respecter un recul égal à leur hauteur avec un minimum de 5m pour les constructions d'habitations individuelles et les équipements privés d'intérêt général situés le long de la "EM34". Cette distance sera portée à 9m pour les immeubles collectifs, les établissements hôteliers et les équipements privés d'intérêt général non situés le long de la "EM34".

