

## **CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "BT"**

### **Article 23: Définition de la zone**

La zone "BT" est une zone réservée à des activités balnéaires et touristiques, comprenant:

- Des séjours des résidences secondaires.
- Des séjours à l'hôtel.
- Des pratiques de loisirs.

Cette zone peut accueillir:

- Des résidences balnéaires (bungalows, résidences de faible densité...) et de loisirs.
- Des espaces de loisirs et d'animation tels que: les installations sportives conservant la qualité des espaces verts et des plantations (clubs équestres, clubs de tennis, avec des bâtiments d'accompagnement nécessaires à leurs exploitations (club house, restaurant,...).
- Des hôtels.
- Des commerces et services liés à cette zone et contribuant à son animation.

Dans l'ensemble de la zone "BT", toutes nouvelles construction sera tenue de respecter les servitudes d'accès public au rivage de la mer, avec interdiction d'occuper le domaine maritime par des installations permanentes.

Dans l'ensemble de la zone "BT", toute construction en front de mer devra obligatoirement veiller à:

- Respecter le domaine maritime.
- Assurer l'accès public au rivage.
- Etablir au préalable des études géotechniques.
- Etablir au préalable des études de la houle.

La zone "BT" comprend sept secteurs, "BT1s", "BT2", "BT2s2", "BTTrs", "BTTr", "BT3" et "BT3s1".

Les secteurs "BT2s2" et "BT3s1" sont des secteurs de renouvellement urbain, ils sont destinés à accueillir de nouvelles constructions de types immeubles à vocation balnéaire, touristique, résidentiel, de commerce, et de service.

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

Dans les secteurs "BT2s2" et "BT3s1" sont interdits les extensions, modifications, surélévations des constructions existantes, seuls les projets de nouvelles constructions seront autorisés dans les secteurs "BT2s2" et "BT3s1".

Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les dépôts.
- Les bureaux et les commerces sauf s'ils répondent aux besoins de fonctionnement des activités et équipements de la zone ou si leurs 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 la zone "BT", le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé pour les secteurs "BT2s1" et "BT3s1". Il est fixé comme suit pour les autres secteurs:

- 0,5 pour le secteur "BTTrs".
- 0,75 pour le secteur "BT1s".
- 0,8 pour le secteur "BT2".



- 1 pour le secteur "BT3".

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales indiquées dans le tableau ci-dessous:

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

SECTEUR	SURFACE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	C.U.S
Secteur BTr	-	-	50%
Secteur BTrs	600m <sup>2</sup>	20m	50%
Secteur BT1s	1000m <sup>2</sup>	30m	50%
Secteur BT2	5 000m <sup>2</sup>	40m	30%
Secteur BT2s2	600m <sup>2</sup>	20m	-
Secteur BT3	5 000m <sup>2</sup>	40m	30%
Secteur BT3s1	600m <sup>2</sup>	20m	-

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

La hauteur maximale autorisée est fixée à:

- 1m en dessous du niveau du trottoir pour le secteur "BTr".
- 3,50m (RDC) pour le secteur "BTrs".
- 8,50m (R+1 étages) pour le secteur "BT1s".
- 11,50m (R+2 étages) pour les secteurs "BT2" et "BT2s2".
- 14,50m (R+3 étages) pour les secteurs "BT3" et "BT3s1".

La hauteur maximale de toutes superstructures comprises, sera attribuée sous réserve du respect des servitudes de hauteur et exigences instaurées à proximité des Palais et Demeures Royaux.

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

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

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies. Les clôtures seront en maçonnerie, constituées de murets de 40cm surmontés d'une paroi ajourée de 1,20m doublée d'une haie végétale.

Dans le secteur "BTr", les hauteurs des constructions toute superstructure comprise ne pourront dépasser 1.00m au-dessous du niveau du trottoir, ceci afin de préserver la vue sur mer. Les constructions ne peuvent être implantées au-delà d'une profondeur de 15m mesurée à partir de l'alignement que si ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite de 45° attaché au sommet de la façade à compter du niveau -1.00m.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul minimum de 8m dans les secteurs "BT2", et "BT3", ce recul est porté à 5m dans les secteurs "BTrs" et "BT1s".

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Si elles

sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m dans le secteur "BT2s2", ce recul est porté à 5m dans le secteur "BT3s1".

Au-delà de la bande de 15m sur les limites séparatives latérales et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m. ", ce recul est porté à 5m dans le secteur "BT3s1".

Toutefois des constructions pourront être implantées en limites séparatives jusqu'à une hauteur de 6m. Les parties de construction dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du plan horizontal du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

### **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 deux constructions non contigües doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8m.

Dans les secteurs "BT2s2" et "BT3s1", la superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux d'une même propriété, quel que soit leur affectation, sont déterminées suivant le tableau ci-dessous, en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour (m <sup>2</sup> )		Vue directe sur cour (m) (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces de services	Pour pièces habitables vues principales	Pour pièces de services vues secondaires
4 à 7m	45,00	22,50	9,00	6,00
8m	52,50	24,75	9,15	6,00
9m	60,00	30	9,30	6,00
10m	67,50	33,75	9,45	6,00
11m	75,00	37,50	9,90	6,00
12m	82,50	41,25	10,80	6,00
13m	90,00	45,00	11,70	6,00
14m	97,50	48,75	12,60	6,00
15m	105,00	52,50	13,50	6,00
16m	112,50	56,25	14,40	6,00

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

