

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 23 : Définition de zone

La zone "D" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous différentes formes : villas isolées, villas jumelées, villas en bande et de résidences en villégiature composées de villas isolées et/ou jumelées. La zone se caractérise par un coefficient d'emprise au sol des constructions faible.

Dans la zone "D", peuvent d'adjoindre à l'habitat individuel, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipements doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelles et pharmacies.

Sur les axes tels que délimités graphiquement dans le plan d'aménagement par un front commercial désigné par "FC", les commerces et les services aux habitants (restaurant, café, banque, boulangerie, pâtisserie, clinique ...) peuvent être autorisés s'il n'en résulte pas de nuisance notamment de circulation.

La zone "D" comprend un seul secteur, "D2s"

Article 24 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m² ;
- Les commerces sur les parcelles de terrain réservées aux villas, sauf si leur localisation est indiquée au plan d'aménagement.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'accès aux terrasses.

Article 25 : Constructibilité des parcelles

Dans la zone D2S, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Ce coefficient est fixé à 0,8 pour toute construction autre que l'habitat individuel.

Le tableau ci-dessous indique pour la zone D:

- 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	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
Secteur D2S	En bande	250m ²	10m	50%
	Jumelées	375m ²	15m	40%
	Isolées	500m ²	20m	35%

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrains, après lotissement créés postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales indiquées dans le tableau ci-dessus.

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité, au cas où ils seraient autorisés, est limitée à 50%.



Dans les cas où ils sont autorisés, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour les commerces et services de proximité.

Article 26 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, toutes superstructures comprises, autorisée est de 8m (RDC+1 étage) pour la totalité de la zone.

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 des façades.

Article 27 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 4 m en retrait de l'alignement des voies.

Les parties de façade excédant 15 m de longueur devront respecter, en ce qui les concerne, un retrait supplémentaire égal au tiers de leur longueur.

Article 28 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul supérieur ou égal à 4m. Cette mesure ne concerne pas les habitations individuelles en bande, ni la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées.

Pour les constructions d'habitations individuelles jumelées, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des garages ou dépendances peuvent être édifiés le long des limites séparatives à conditions que leur hauteur ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui en aucun cas ne pourront recevoir de surélévations et qu'ils soient implantés en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

Dans le cas de maisons individuelles en bandes, le nombre de villas en bande ne doit dépasser six unités. La longueur de chaque rangée de constructions ne pourra pas dépasser 60 mètres à l'exception de cas de retours d'angle sur voies ou places.

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

La distance séparant les façades en vis à vis d'une même maison individuelle devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5m.

