

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 30: Définition de zone

La zone "D" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous formes de: 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 s'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 maternelle et pharmacies.

Sur les axes tels que délimités graphiquement dans le plan d'aménagement, les commerces et les services aux habitants (restaurant, café, banque, boulangerie, pâtisserie, clinique ...) peuvent être autorisés s'il n'en résulte pas de nuisance pour les riverains ou de gêne pour la circulation.

La zone "D" comprend sept secteurs: "D1", "D2", "D2s", "D3s", "D4s" et "D7" et un secteur particulier "D5s2" comprenant des villas isolées et des immeubles orientés en RDC + 2 étages.

Article 31: 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 isolées, jumelées ou en bande 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 dans les secteurs "D2", "D2s", "D3s", "D4s", "D5s2" et "D7" .

Article 32: Constructibilité des parcelles

Dans la zone D, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone D:

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

SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
Secteur D1	Villas en bande	200m ²	10m	50%
	Villas Jumelées	300m ²	15m	40%
Secteur D2	Villas isolées	400m ²	20m	35%
Secteur D2s	Villas isolées	400m ²	20m	35%
	Villégiature	10 000m ²	60m	35%
Secteur D3s	Villas isolées	600m ²	22m	35%
	Villégiature	10 000m ²	60m	35%
Secteur D4s	Villas isolées	1000m ²	25m	25%
	Villégiature	10 000m ²	60m	25%

Secteur D7	Villas isolées	10.000m ²	50m	10%
(*) Secteur D5s2	Villas isolées en villégiature	10.000m ²	60m	10%
	Immeubles orientés	10.000m ²	60m	20%

(*) Régis par la réglementation définie dans les cahiers des charges des opérations ou il se trouve.

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain après lotissement est limitée comme indiquée dans le tableau ci-dessus.

Pour des résidences en villégiature, le nombre maximum d'unités à construire (en villas isolées ou jumelées) à l'hectare, permis ne doit pas dépasser:

- 22 unités à l'hectare dans le secteur "D2s".
- 18 unités à l'hectare dans le secteur "D3s".
- 12 unités à l'hectare dans le secteur "D4s".

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%, avec un minimum parcellaire de 3000m² pour les établissements scolaires et de 2000m² pour les cliniques.

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.

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

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, la hauteur sous plafond doit y être de 2,50m maximum.

Article 33: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, toutes superstructures comprises, autorisée est de 8m (R+1étage) dans les secteurs "D1", "D2", "D2s", "D3s", "D4s" et "D7".

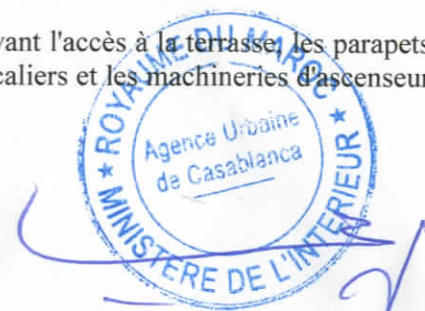
Pour le secteur "D5s2" la hauteur maximale autorisée est fixée comme suit :

- 8m (R+1étage) pour les villas isolées en villégiature.
- 11,50m (R+2étages) pour les immeubles orientés, (voir plan autorisé des opérations concernée et son cahier des charges).

Pour les cliniques et les hôpitaux cette hauteur peut atteindre 14,50m et (R+3étages).

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.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.



Article 34: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies. Ce minimum est ramené à 4m dans les secteurs "D1" et "D2" et porté à 20m dans le secteur "D7".

Pour le secteur "D5s2", voir plan autorisé des opérations concernée et son cahier des charges.

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

Article 35: 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 la façade construite en mitoyenneté des villas en bande et jumelées. Ce recul minimum est porté à 5m dans les secteurs "D2s", "D3s", "D4s" et "D7".

Pour le secteur "D5s2", voir plan autorisé des opérations concernée et son cahier des charges.

Pour les constructions d'habitations individuelles isolées et 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 dehors des marges de recul réglementaires à partir du domaine public et en fond de parcelle.

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 60m à l'exception de cas de retours d'angle sur voies ou places.

Pour les immeubles orientés, les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à leur hauteur avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 36: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dans les secteurs "D2s", "D3s", "D4s" et "D5s2" 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.

Pour les résidences en villégiature, la distance séparant les façades de deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8m.

Toutefois dans le cas de pignons aveugles, ou de façade en vis-à-vis partiel sur de faible longueur ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales la distance minimale est ramenée à 8m.

