

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

ARTICLE 16 : DEFINITION 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, 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 deux secteurs : **D1s1 et D1s2**

D1s1 correspond au quartier de villas existant à l'ouest de l'arrondissement.

D1s2 correspond à une opération intégrée existante AlQods construite d'un seul tenant et comprenant deux groupes Al Baida et Zenata,

ARTICLE 17 : 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.

ARTICLE 18 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Dans la zone D, 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 les secteurs D1s1 et D1s2:

- 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
D1s1	En bande	250m ²	10m	50%
	Jumelées	375m ²	15m	40%
	Isolées	500m ²	20m	40%
D1s2	En bande	120 m ²	8m	84%



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.

ARTICLE 19 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur D1s1, la hauteur maximale, toutes superstructures comprises, autorisée est de 8 m (RDC +1 étage)

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.

Dans le secteur D1s2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,5m (R+2). Au dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,2 m, les cages d'escalier d'une hauteur maximum de 2,2m.

ARTICLE 20 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement dans le secteur D1s1, 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.

Pour la zone D1s2 l'implantation des constructions se fait conformément au plan masse du lotissement.

ARTICLE 21 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur D1s1, 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 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 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.



Dans le secteur D1s2 :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à 4 m.

Au-delà de la bande de 15 m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec le minimum indiqué ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, si elles sont implantées en arrière de ces limites, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 m.

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

ARTICLE 22 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Dans le secteur D1s1, 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.

Dans le secteur D1s2, le minimum de surface de cours est de 16 m².

