

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 16 : Définition de la zone

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

Dans la zone "D", peuvent s'adjoindre, à l'habitat individuel, des activités commerciales de proximité, de 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, crèches maternelles, pharmacies.

La zone "D" comprend quatre secteurs: "D1", "D1s1", "D2" et "D3".

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.
- L'accès à la terrasse en secteur D2 et D3.

Article 18 : 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 maximale constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ou 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 | En bande | 200m ² | 10m | 50% |
| | Jumelées | 300m ² | 15m | 40% |
| Secteur D2 | Isolée | 400m ² | 20m | 35% |
| Secteur D3 | Isolées | 600m ² | 22m | 35% |
| Secteur D1s1 | En bande | 250m ² | 10m | 50% |
| | Jumelées | 375m ² | 15m | 40% |
| | Isolée | 500m ² | 20m | 35% |

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.

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



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 19 : Hauteur maximale des constructions

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

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

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 20 : 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 4m en retrait de l'alignement des voies. Ce recul est porté à 5m dans le secteur D3.

Article 21 : 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 bandes et 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 60m à l'exception de cas de retours d'angle sur voies ou places.

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 22 : 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.

