

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 37: Définition de la zone

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

Tel que indiqué graphiquement sur le plan d'aménagement, deux types de linéaires de commerce et service sont prévus: Il s'agit du linéaire de commerce et de service L1 et du linéaire de commerce et de service L2.

Sur le linéaire de commerce et de service L1, les établissements d'enseignement privés et les cliniques ne sont pas autorisés.

Ces linéaires permettent l'implantation de commerces et de services tels que restaurants, cafés, bureaux, show-rooms, agences bancaires et apparts hôtels... Ces commerces et services sont autorisés s'il n'en résulte pas de nuisance pour les riverains ou de gêne pour la circulation.

La zone "D" comprend six secteurs: "D1", "D1s1", "D3", "D3s", "D4" et "D4s".

Article 38: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- L'accès à la terrasse dans les secteurs "D3", "D3s", "D4s" et "D4".
- 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 établissements d'enseignement privés et les cliniques ne sont pas autorisés sauf sur le linéaire commerce et service L2.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 39: 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 de terrains après lotissement créés postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement.

SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
Secteur D1	En bande	200m ²	10m	50%
	Jumelées	300m ²	15m	40%

Secteur D1s1	En bande	250m ²	10m	50%
	Jumelées	375m ²	15m	40%
	Villas isolées	500m ²	20m	40%
Secteur D3	Villas isolées	600m ²	22m	35%
Secteur D3s	Villas isolées	600m ²	22m	35%
	Villégiature	10 000m ²	60m	35%
Secteur D4	Villas isolées	1000m ²	25m	25%
Secteur D4s	Villas isolées	1000m ²	25m	25%
	Villégiature	10 000m ²	60m	25%

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:

- 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%.

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 40: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, toutes superstructures comprises, autorisée est de 8m (RDC+1 étage) pour la totalité de la zone, sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour des Palais et Demeures Royales.

Toutefois il y a lieu de demander l'avis de l'autorité concernée au cas par cas pour tout projet de construction, de modification, de morcellement ou de groupe d'habitations, situés dans la zone de proximité des Palais et Demeures Royaux.

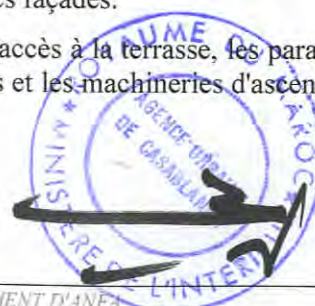
Par ailleurs, à l'intérieur de cette zone les terrasses des constructions doivent être inaccessibles.

Pour les cliniques et les apparts hôtels qui peuvent être implantés sur linéaire de commerce et de service L2, la hauteur est portée à 11,50m (RDC+2 étages) à partir du niveau du trottoir.

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 41: 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 le secteur "D1" et "D1s1".

Article 42: 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 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 villas individuelles en bandes, le nombre de villas en bande ne doit dépasser six unités alignées par ilots. 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.

Article 43: 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.

Pour les résidences en villégiature, la distance séparant les façades de deux constructions non contiguës devra être au moins égale à trois fois la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 12m.

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.

