

## CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "Ds4"

### **Article 53: Définition de la zone**

La zone "Ds4" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous formes de villas jumelées, et villas en bande. La zone se caractérise par un coefficient d'emprise au sol des constructions faibles.

Dans la zone "Ds4", 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.

La zone "Ds4" comprend un secteur: "D1s4".

### **Article 54: 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 300m<sup>2</sup> ;
- 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 55: Constructibilité des parcelles**

Dans la zone Ds4, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone Ds4:

- 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 D1s4	Jumelées	375m <sup>2</sup>	15m	40%
	En bande	200m <sup>2</sup>	8m	50%
	Villas en fin de bande	375 m <sup>2</sup>	15m	

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 56: 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 57: 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.

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 58: 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 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 59: 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.

