

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 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 un seul secteur, "D1".

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.

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	En bande	200m ²	10m	50%
	Jumelées	300m ²	15m	40%

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 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 (RDC +1 étage) .

Pour les cliniques le long des axes ou elles sont autorisées la hauteur est de 11,50m à partir du trottoir (RDC +2 étages) .

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.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 m.

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 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 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 les habitations individuelles en bande, ni la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées).

Pour les constructions d'habitations individuelles 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.

Article 36: 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.

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.

