CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 42 : Définition de la 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. La zone se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions.

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 maternelle et pharmacies.

Sur les axes tels que délimités graphiquement dans le plan, un linéaire de commerce et de service permet l'implantation de commerces et de services (restaurant, café, banque, boulangerie, pâtisserie, clinique ...) s'il n'en résulte pas de nuisance pour les riverains ou de gêne pour la circulation, sur une profondeur bâtie ne causant pas de nuisance sur les riverains.

La réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières de superficie supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts en R+2 étages (suivant les dispositions urbanistiques de la zone "C2" sans toutefois dépasser le 1/3 de la typologie initiale de la zone afin de répondre à l'objectif de la mixité sociale. Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées à réaliser en villégiature et n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.

La zone "D" comprend quatre secteurs : "D1", "D1s2", "D3" et "D4".

Article 43: 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 constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- Le morcellement des lots issus des lotissements ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les mezzanines.
- L'accès à la terrasse pour les secteurs "D1s2", "D3" et "D4".

Article 44 : 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	Villas en bande	200m²	10m	50%
	Villas jumelées	300m²	15m	40%
Secteur D1s2	Villas en bande	160m²	10m	50%
Secteur D3	Villas isolées	600m²	22m	35%
Secteur D4	Villas isolées	1000m²	25m	25%

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrains après lotissement créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir les dimensions minimales indiquées dans le tableau ci-dessus.

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 être constructibles les parcelles privatives de terrain destinées à la villégiature créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir des dimensions minimales de 10 000m² et de 60m de large.

Les résidences en villégiature peuvent prendre place dans tous les secteurs de la zone D, sans toutefois dépasser un nombre de 18 unités à l'hectare tout en favorisant les villas en bande et jumelées afin créer des espaces verts communs.

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%, avec un minimum parcellaire de 3000m² pour les établissements scolaires et de 2000m² pour les cliniques.

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 45: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, toutes superstructures comprises, autorisée est de 8,50m (R+1étage) pour les secteurs "D1", "D1s2", "D3" et "D4". Pour le lotissement « Hay Inara1 » la hauteur des constructions est portée à 11,50m.

La hauteur autorisée au niveau du linéaire de service et de commerce est portée à 11,50m (R+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.

Article 46: 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 pour le secteur "D4". Ce minimum est ramené à 4m dans les secteurs "D1", "D1s2" et "D3", sauf si la voie est engagée avec un recul minimum de 5m. Dans ce dernier cas le recul imposé et de 5m minimum pour ne pas rompre l'ordonnancement des constructions.

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 47: 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 dans les secteurs "D1", "D1s2" et "D3" (Cette mesure ne concerne pas la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées). Ce recul est porté à 5m dans le secteur "D4".

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 dehors des marges de recul réglementaires à partir du domaine public et en fond de parcelle.

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 48 : 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 la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8m.

DE CASABLANCA