

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 23: 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 maternelle 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 secteur, "D1s3".

Article 24: 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 25: 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 (C.U.S.)
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

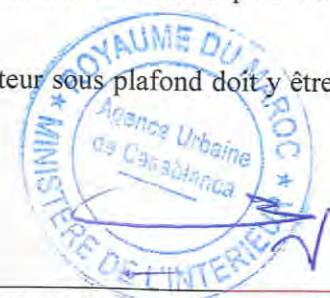
SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
D1S3	En bande	160m ²	8m	50%
	Jumelées	240m ²	12m	40%

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 26: Hauteur maximale des constructions



Dans le secteur "D1s3", la hauteur maximale, toutes superstructures comprises, autorisée est de 8m (RDC +1 étage)

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 27: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement dans le secteur "D1s3", toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

Article 28: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur "D1s3", 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).

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 29: 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.

