

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix – Travail – Patrie

MINISTRE DE L'HABITAT ET
DEVELOPPEMENT URBAIN

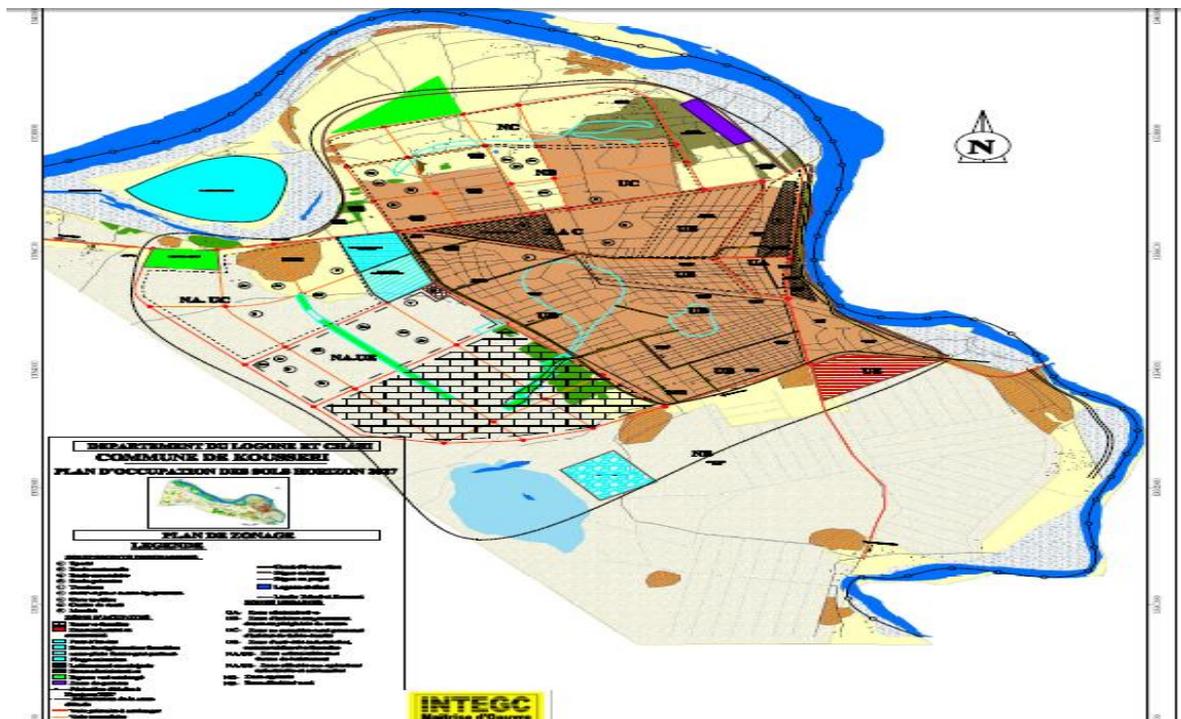
COMMUNE DE KOUSSERI

REALISATION DU PLAN D'OCCUPATION DES
SOLS DE KOUSSERI

REGLEMENT D'URBANISME

HORIZON 2027

DEFINITIF



INTEGC
Maîtrise d'Oeuvre

B.P. 11 088 YAOUNDE CAMEROUN
TEL : 22 22 02 16 ou 99 92 48 95
Fax : 22 20 19 08 ou 22 22 02 16
Email : integc@yahoo.fr

FEVRIER2013

Sommaire

Article 1. : Objet et champ d'application territoriale du règlement	7
Article 2- Division du territoire en zones	7
Article 3 - Adaptations mineures	8
Article 5 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)	8
Article 6 - Emplacements réservés	8
ZONE UA	9
Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
Article 1- Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises	9
Article 2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	9
Section II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
Article 3- Accès et voirie	9
ARTICLE 4- Desserte par les réseaux	10
Article 5- Caractéristiques des terrains	11
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article 8- Emprise au sol	12
Article 9- Hauteur des constructions	12
Article 10- ASPECT EXTERIEUR	12
Article 11- Stationnement des véhicules	12
Article 12- Obligation de réaliser des espaces verts	13
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
Article 13- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)	13
Article 14- Possibilité de dépassement du C.O.S	13
ZONE UB	14
Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
Article 1- Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises	14
Article 2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	14
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
Article 3- Accès et voirie	14
Article 4- Desserte par les réseaux	15
Article 5- Caractéristiques des terrains	16
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	16
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16

Article 8- Emprise au sol	17
Article 9- Hauteur des constructions	17
Article 10- Aspect extérieur	17
Article 11- Stationnement des véhicules	17
Article 12- Obligation de réaliser des espaces verts	18
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	18
Article 13- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)	18
Article 14- Possibilité de dépassement du C.O.S	18
ZONE UC	19
Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19
Article 1- Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises	19
Article 2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	19
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	19
Article 3- Accès et voirie	19
Article 4- Desserte par les réseaux	20
Article 5- Caractéristiques des terrains	20
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES	21
Article 8- EMPRISE AU SOL	22
Article 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N	22
Article 10- ASPECT EXTERIEUR	22
Article 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES	22
Article 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS	23
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	23
Article 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	23
Article 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S	23
ZONE UE	24
Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
Article 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES	24
Article 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	24
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	24
Article 4- DESSERTTE PAR LES RESEAUX	25
Article 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	25

Article 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
Article 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES	26
Article 8- EMPRISE AU SOL	26
Article 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N	27
Article 10- ASPECT EXTERIEUR	27
Article 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES	27
Article 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS	28
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
Article 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	28
Article 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S	28
TITRE II. : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	29
ZONE NA	29
Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
Article 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES	29
Article 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	29
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
Article 3- ACCES ET VOIRIE	30
Article 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	30
Article 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	30
Article 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES	30
Article 8- EMPRISE AU SOL	30
Article 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N	30
Article 10- ASPECT EXTERIEUR	30
Article 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES	30
Article 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS	31
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
Article 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	31
Article 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S	31
ZONE NA.UE	31
Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
Article 1- OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES	31
Article 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	32
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32

Article 3- ACCES ET VOIRIE	32
3.2 Voirie	32
ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX	32
Article 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	33
Article 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	33
Article 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES	33
Article 8- EMPRISE AU SOL	33
Article 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N	34
Article 10- ASPECT EXTERIEUR	34
Article 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES	34
Article 12- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	35
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
Article 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	35
Article 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S	35
ZONE NC	35
Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
Article 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES	36
Article 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	36
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
Article 3- ACCES ET VOIRIE	36
ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX	36
Article 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	37
Article 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	37
Article 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES	37
Article 8- EMPRISE AU SOL	37
Article 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N	37
Article 10- ASPECT EXTERIEUR	37
Article 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES	38
Article 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS	38
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
Article 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	38
Article 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S	38
ZONE ND	38

Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
Article 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES	38
Article 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	39
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	39
Article 3- ACCES ET VOIRIE	39
ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX	39
Article 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	39
Article 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	40
Article 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES	40
Article 10- ASPECT EXTERIEUR	40
Article 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES	40
Article 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS	40
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	40
Article 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	40
Article 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S	40
Article III.1 : Obligation de conformité des ouvrages publics ou privés	41
Article III.2 : Incidence sur les propriétaires	41
Article III.3 : Dérogations	41
Article III.4 : Sanctions	41
SECTION IV : REGLEMENT DE DEVELOPPEMENT SUPPLEMENTAIRES	42
Article iv.1: But du règlement d'urbanisme des ressources historiques	42
Article iv.2 : Règlement applicable aux différents sites historiques	42
Article iv.3 : Règlement de développement pour les biens culturels traditionnels	42

TITRE I. : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. : Objet et champ d’application territoriale du règlement

1. Le présent règlement s’applique au territoire communal de la Ville de Kousséri, chef-lieu administratif du Département du Logone et Chari et s’impose tant aux particuliers qu’aux personnes morales du droit public ou du droit privé.
2. Il s’applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d’utilité publique affectant l’occupation ou l’utilisation du sol.
3. Il s’applique également sans préjudice des dispositions du Règlement Municipal de Construction.

A l’égard de travaux, installations et constructions, il est rappelé que les dispositions du présent règlement sont également opposables aux travaux, installations, constructions qui ne sont pas soumis à une autorisation au titre du Code de l’Urbanisme.

Article 2- Division du territoire en zones

Le Territoire couvert par le Plan d’Occupation des sols (P.O.S) est divisé en zones urbaines et zones naturelles ou non équipées, délimitées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ceux-ci sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés à l’article 13 du règlement de chaque zone concernée. Y figurent également les emplacements réservés aux ouvrages publics, ceux-ci sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

1. **Les zones Urbaines** auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :
 - Zone UA : centre administratif de Kousséri ;
 - Zone UB : zone d’habitat moyennement dense en périphérie du centre ;
 - Zone UC : zone au caractère rural prononcé, d’habitat de faible densité ;
 - Zone UE : zone d’activités industrielles ou artisanales.
2. **Les Zones Naturelles** ou non équipées auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - Zones NA: d’extensions urbaines qui comprennent :
 - o Zones NA.UC : urbanisables sous forme de lotissement ou d’opérations groupées de densité moyenne ;
 - o Zone NA.UE affectées aux opérations de zone d’activités industrielles.
 - Zone NB ; d’habitat rural ;

- Zone NC agricole.

Article 3 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol : pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Article 6 - Emplacements réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 (Occupations et utilisations du sol admises) et 2 (Occupations et utilisations du sol interdites) du présent règlement, en ses TITRES II (Dispositions applicables aux zones urbaines) et III (Dispositions applicables aux zones naturelles), les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de zonage sont autorisées.

TITRE II. : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises

1.1 Occupations et utilisations du sol admises sans condition

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et annexes ;
- Les constructions à usage de commerce ou de service ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les aires de stationnement ouvert au public.

1.2- Occupation et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnements et d'espaces publics.

Article 2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non, expressément mentionnées au premier article.

Section II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

3.1- Accès

A. Cas général

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

B. Dispositions relatives aux accès des véhicules

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ; l'accès sur celle des voies qui représenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et d'autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins **2m de l'alignement**.

3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, une emprise minimale de 9m est imposée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4- Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Il en va de même pour les lotissements et les occupations des sols mentionnées à l'article 1.

4.2 Eaux Usées

Toute construction doit avoir une fosse de retenue d'eau et ne doit pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité- Téléphone

Néant.

Article 5- Caractéristiques des terrains

Terrains existants : non réglementé

Pour être constructible, tout terrain créé après la date de publication du POS doit présenter une superficie minimum de 200m².

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :

A défaut d'indications figurant sur les plans, sur tous les niveaux (toute la hauteur de la façade), les constructions sont implantées à l'alignement ou doivent respecter une marge de recul de **1m** par rapport à celui-ci.

La saillie des balcons ne peut excéder **0,80m** et doit présenter un recul minimum de 50cm par rapport à la verticale dressée à partir de la bordure entre le trottoir et la rue.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1-Limites séparatives aboutissant aux voies ou aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de **12m** comptée à partir de l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.

Au delà de **12m** de profondeur, les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- S'il existe en limite séparative, un mur en bon état ou une construction en hauteur supérieur ou égale à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au faitage de **3m** est exigée.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives latérales des terrains une distance au moins égale à la différence de niveau entre le sol.

7.2-Limite de fond de terrain

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimale de **3m**.

Toutefois, sur les terrains d'une profondeur inférieure à **8m** (distance comptée entre la voie ou l'emprise publique et le fond du voisin), les constructions peuvent être implantées partiellement sur la limite de fond de terrain, à condition de réserver une cour intérieure non couverte.

7.3 Cas particuliers des terrains n'ayant aucun accès sur une voie ou emprise publique et desservis uniquement par une servitude d'accès.

Dans les cas particuliers indiqués ci-dessus la distance à respecter par rapport aux limites des terrains voisins doit être au minimum de **3m**.

Article 8- Emprise au sol

Non réglementé.

Article 9- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles s'adaptera au Coefficient d'Occupation de Sol. Ce COS dans la zone centrale et les zones de pôle secondaire est de **1,2**.

Article 10- ASPECT EXTERIEUR

10.1 Façades

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des matériaux de réemploi ou de récupération tels que les barriques bidons développés, les tôles usagées, etc... est formellement interdite quelque soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les façades latérales postérieures aveugles ou non, les pignons ou parties des pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un traitement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues ne pourront être laissés apparents en façade quelque soit la nature de celle-ci si la construction intéressée donne sur une voie principale.

10.2 Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder **2m** de hauteur.

Article 11- Stationnement des véhicules

11.1 Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de **25m²** par emplacement, dégagement compris, est prévue.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article 12.

11.2 Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

11.3 Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Article 12- Obligation de réaliser des espaces verts

12.1- Les arbres existants doivent être maintenues ou remplacés par d'autres au moins équivalentes.

12.2 Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les **délaissés** des aires de stationnement doivent être plantés d'arbre à **haute ou moyenne futaie** à raison d'un arbre pour 100m² ou aménager en forme de jardin.

12.3 Les aires de stationnement doivent être planifiées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 13- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le C.O.S est fixé comme suit :

- **2,40 pour les constructions à usage de Commerces (équipements marchands) ou d'activités**
- **0,5 pour les autres constructions**

Article 14- Possibilité de dépassement du C.O.S

Non autorisé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat de densité moyenne, caractérisée par un tissu aéré et une emprise parfois limitée des constructions sur le terrain.

Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises

1.1 Occupations et utilisations du sol admises sans condition

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et annexes ;
- Les constructions à usage de commerce ou de service ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les aires de stationnements ouverts au public ;
- Les équipements de culture et de loisir.

1.2 Occupation et utilisations du sol admises sous condition

Les affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnements et d'espaces publics

Article 2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non expressément mentionnées au premier article.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

3.1- Accès

A. Cas général

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

B. Dispositions relatives aux accès des véhicules

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle des voies qui représenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et d’autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d’un **dispositif de fermeture (à l’exemple des barrières utilisées dans la protection du patrimoine routier [barrières de pluies])**, celui-ci sera situé en retrait d’au moins **2m de l’alignement**.

3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche des véhicules d’enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir, une emprise minimale de 9m est imposée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d’emprise inférieure à **3m**.

Article 4- Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable et être muni d’un dispositif de protection contre le phénomène de retour d’eau. Il en va de même pour les lotissements et les occupations des sols mentionnés à l’article 1.

4.2 Eaux Usées

Toute construction doit avoir une fosse de retenue d’eau et ne doit pas être déversées dans le réseau d’eaux pluviales.

Toute construction nouvelle, mentionnée à l’article 1 doit être raccordée au réseau public.

4.3 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

4.4 Electricité- Téléphone

Néant

Article 5- Caractéristiques des terrains

Terrains existants : non réglementé

Pour être constructible, tout terrain créé après la date de publication du POS doit présenter une superficie minimum de 200m².

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes : 3 mètres pour les constructions situées à proximité des voies secondaires et 5 mètres pour les constructions situées à proximités des voies principales.

A défaut d'indications figurant sur les plans, sur tous les niveaux (toute la hauteur de la façade) les constructions sont implantées à l'alignement ou doivent respecter une marge de recul de **1m** par rapport à celui-ci.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Limites séparatives aboutissant aux voies ou aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'aube sur une profondeur de **12m** comptée à partir de l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.

Au delà de **12m** de profondeur, les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- S'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction en hauteur supérieur ou égale à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement ;
- S'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au faitage de **3m** est exigée.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives latérales des terrains une distance au moins égale à la différence de niveau entre le sol.

7.2- Limite de fond de terrain

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimale de **3m**.

Toutefois, sur les terrains d'une profondeur inférieure à 8m (distance comptée entre la voie ou l'emprise publique et le fond du voisin), les constructions peuvent être implantées partiellement sur la limite de fond de terrain, à condition de réserver une cour intérieure non couverte.

7.3 Cas particuliers des terrains n'ayant aucun accès sur une voie ou emprise publique et desservis uniquement par une servitude d'accès.

Dans les cas particuliers indiquées ci-dessus, la distance à respecter par rapport aux limites des terrains voisins doit être au minimum de **3m**.

Article 8- Emprise au sol

Non réglementé.

Article 9- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles s'adaptera au Coefficient d'Occupation de Sol. Ce COS dans la zone centrale et les zones de pôle **secondaire est de 1,2.**

Article 10- Aspect extérieur

10.1- Façades

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des matériaux de réemploi ou de récupération tels que les barriques, bidons développés, les tôles usagées, etc... est formellement interdite quelque soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les façades latérales postérieures aveugles ou non, les pignons ou parties des pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un traitement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues ne pourront être laissés apparents en façade quelque soit la nature de celle-ci si la construction intéressée donne sur une voie principale.

10.2- Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder **2m** de hauteurs.

Article 11- Stationnement des véhicules

11.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, est prévue.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article 12.

11.1- Nombre d'emplacements

Le nombre à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

11.2- Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Article 12- Obligation de réaliser des espaces verts

12.1- Les arbres existants doivent être maintenue ou remplacées par d'autres au moins équivalentes.

12.2 Les espaces libre non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbre à **haute ou moyenne futaie à raison** d'un arbre pour 100m² ou aménager en forme de jardin.

12.3 Les aires de stationnement doivent être planifiées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 13- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le C.O.S est fixé comme suit :

- **Zone UB : 0,70**

Article 14- Possibilité de dépassement du C.O.S

Non autorisé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC concerne des secteurs d'habitat de densité moyenne constituant des quartiers isolés à caractère rural ou issus de lotissement. La réglementation définie a pour objet de conserver ce caractère

Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'occupation ou d'utilisation des sols admises

1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et annexes ;
- Les constructions à usage de commerce ou de service ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les aires de stationnement ouvert au public.

2. Occupation et utilisations du sol admises sous condition

Les affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnements et d'espaces publics

Article 2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non, expressément mentionnées au premier article.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

1. Accès

A. Cas général

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

B. Dispositions relatives aux accès des véhicules

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui représenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et d'autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'eau moins **2m de l'alignement**.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, une emprise minimale de 6m est imposée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4- Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Il en va de même pour les lotissements et les occupations des sols mentionnés à l'article 1.

2. Eaux Usées

Toute construction doit avoir une fosse de retenue d'eau et ne doit pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité- Téléphone

Néant

Article 5- Caractéristiques des terrains

Terrains existants : non réglementé

Pour être constructible, tout terrain créé après la date de publication du POS doit présenter une superficie minimum de 300m².

Pour être constructible, tout terrain doit être au préalable déblayé des terres en excédent.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul suivant :

6.1- A défaut d'indications figurant sur les plans, les constructions doivent être respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'emprise des voies publiques, de 10m par rapport aux bords de la rivière et de 10m par rapport à la limite supérieur du Domaine Public.

La saillie des balcons ne peut excéder **0,80m** et doit présenter un recul minimum de 50cm par rapport à la verticale dressée à partir de la bordure entre le trottoir et la rue.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

7.1-Limites séparatives aboutissant aux voies ou aux emprises publiques

- les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'aube sur une profondeur de **12m** comptée à partir de l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.

- au delà de **12m** de profondeur, les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- S'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction en hauteur supérieur ou égale à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiment dont ka hauteur au faitage de **3m** est exigée.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives latérales des terrains une distance au moins égale à la différence de niveau entre le sol.

7.2-Limite de fond de terrain

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimale de **3m**.

Toutefois ; sur les terrains d'une profondeur inférieure à 8m (distance comptée entre la voie ou l'emprise publique et le fond du voisin) les constructions peuvent être implantées partiellement sur la limite de fond de terrain, à condition de réserver une cour intérieure non couverte.

7.3 Cas particuliers des terrains n'ayant aucun accès sur une voie ou emprise publique et desservis uniquement par une servitude d'accès.

Dans les cas particuliers indiquées ci-dessus la distance à respecter par rapport aux limites des terrains voisins doit être au minimum de **3m**.

ARTICLE 8- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder y compris les annexes **45%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N

La hauteur maximale des constructions nouvelles s'adaptera au Coefficient d'Occupation de Sol. Ce COS dans la zone centrale et les zones de pôle secondaire et de 1,2.

ARTICLE 10- ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des matériaux de réemploi ou de récupération tels que les barriques, les bidons développés, les tôles usagées, etc... est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les façades latérales postérieures aveugles ou non, les pignons ou parties des pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un traitement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci si la construction intéressée donne sur une voie principale.

2. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder de **2m** de hauteurs.

ARTICLE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, est prévue.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article 12.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

3. Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

ARTICLE 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

12.1- Les arbres existants doivent être maintenue ou remplacées par d'autres au moins équivalentes.

12.2 Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les **délaissés des** aires de stationnement doivent être plantés d'arbre à **haute ou moyenne futaie** à raison d'un arbre pour 100m² ou aménager en forme de jardin.

12.3 Les aires de stationnement doivent être planifiées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le C.O.S est fixé comme suit :

Le C.O.S applicable à la Zone UC est fixée à 0,40

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Non autorisé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone englobe des terrains qui sont réservés à l’implantation d’activités industrielles ou artisanales.

Section I- NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DES SOLS ADMISES

A. Occupations et utilisations du sol admises sans condition

- Les constructions à usage d’équipements collectifs ;
- Les constructions à usage d’activités industrielles, artisanales ou d’entreprise;
- Les reconstructions et l’amélioration des constructions à usage d’habitation existantes.

B. Occupation et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d’habitation à condition que soient respectées les normes d’isolation par rapport au bruit et qu’elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.

Article 2- TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous les types d’occupations et d’utilisation du sol non, expressément mentionnées au premier article.

SECTION II- CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

Article 3- ACCES ET VOIRIE

3.1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées.

3.2 Voirie

Les voies doivent avoir une largeur d'emprise minimum de **10mètres**.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées,.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voie publique communale.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Il en va de même pour les lotissements et les occupations des sols mentionnée à l'article 1.

4.2 Eaux Usées

Toute construction **doit avoir une** fosse de retenue d'eau et ne doit pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est faite dans les fosses.

4.3 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité- Téléphone

Néant

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Terrains existants : non réglementé

Pour être constructible, tout terrain créé après la date de publication du POS doit présenter une superficie minimum de 300m².

Pour être constructible, tout terrain doit être au préalable déblayé des terres en excédent

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul suivant :

6.1- A défaut d'indications figurant sur les plans, les constructions doivent être respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'emprise des voies publiques, de 10m par rapport aux bords de la rivière et de 10m par rapport à la limite supérieur du Domaine Public.

La saillie des balcons ne peut excéder **0,80m** et doit présenter un recul minimum de 50cm par rapport à la verticale dressée à partir de la bordure entre le trottoir et la rue.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

7.1-Limites séparatives aboutissant aux voies ou aux emprises publiques

- les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'aube sur une profondeur de **12m** comptée à partir de l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.

- au delà de **12m** de profondeur, les constructions peuvent s'implanter le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- S'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction en hauteur supérieur ou égale à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiment dont ka hauteur au faitage de **3m** est exigée.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives latérales des terrains une distance au moins égale à la différence de niveau entre le sol.

7.2-Limite de fond de terrain

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de terrain une distance minimale de **3m**.

Toutefois ; sur les terrains d'une profondeur inférieure à 8m (distance comptée entre la voie ou l'emprise publique et le fond du voisin) les constructions peuvent être implantées partiellement sur la limite de fond de terrain, à condition de réserver une cour intérieure non couverte.

7.3 Cas particuliers des terrains n'ayant aucun accès sur une voie ou emprise publique et desservis uniquement par une servitude d'accès.

Dans les cas particuliers indiquées ci-dessus la distance à respecter par rapport aux limites des terrains voisins doit être au minimum de **3m**.

ARTICLE 8- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder y compris les annexes **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N

La hauteur maximale des constructions nouvelles s'adaptera au Coefficient d'Occupation de Sol. Ce COS dans la zone centrale et les zones de pôle secondaire et de 1,2.

ARTICLE 10- ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des matériaux de réemploi ou de récupération tels que les barriques bidons développés, les tôles usagées, etc... est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les façades latérales postérieures aveugles ou non, les pignons ou parties des pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un traitement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci si la construction intéressée donne sur une voie principale.

2. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder de **2m** de hauteurs.

ARTICLE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

1/ Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, est prévue.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article 12.

2/ Nombre d'emplacements

Le nombre à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

3/ Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

ARTICLE 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

12.1- Les arbres existants doivent être maintenue ou remplacées par d'autres au moins équivalentes

12.2 les espaces libre non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m² ou aménager en forme de jardin.

12.3 les aires de stationnement doivent être planifiées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le C.O.S est fixé comme suit :

Le C.O.S applicable à la Zone UC est fixée à 0,40

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Non autorisé.

TITRE II. : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE NA

Cette zone est constituée d'un grand nombre de terrains issus de morcellement d'une propriété agricole. Elle couvre environ **20 ha**, elle n'est pas dotée de réseaux d'eau, voirie, d'assainissement, etc... nécessaire à la desserte des constructions futures. Cette zone est conséquent inconstructible en l'état.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du POS ou à la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition

- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;

2. Occupation et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnements et d'espaces publics

ARTICLE 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non, expressément mentionnées au premier article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- ACCES ET VOIRIE

3.1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

Sans objet.

ARTICLE 8- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N

Sans objet.

ARTICLE 10- ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 Sans objet.

ARTICLE 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Sans objet.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

ZONE NA.UE

CARACTERE DE LA ZONE NA.UE

Ces zones sont destinées à recevoir une urbanisation future. Elles sont non équipées. Leur équipement en réseaux divers sera pris en charge par les opérateurs. En attendant , elle doivent être protégées contre toute urbanisation qui compromettrait à l'aménagement futur.

Ces zones sont destinées à recevoir des constructions à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau qui ne sont normalement pas compatibles avec le voisinage d'habitations)

Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

a. Occupations et utilisations du sol admises sans condition

- Les constructions à usage d'équipements publics ;
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts

b. Occupation et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation à condition que soient respectées les normes d'isolation par rapport au bruit et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.

ARTICLE 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non, expressément mentionnées au premier article.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- ACCES ET VOIRIE

3.1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées.

3.2 VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de visibilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies doivent avoir une largeur d'emprise minimum de **10mètres**.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées,.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voie publique communale.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Il en va de même pour les lotissements et les occupations des sols mentionnés à l'article 1.

4.2 Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y accorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau est interdites.

4.3 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant , les aménagements nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité- Téléphone

Néant

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain créé après la date de publication du POS doit présenter une superficie minimum de 500m².

Pour être constructible, tout terrain doit être au préalable déblayé des terres en excédent

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul suivant :

En l'absence d'indications portées au plan, la façade en vis-à-vis de la voie publique doit être implantés à une distance minimale de 5m. prise à partir de l'alignement.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et respecter par rapport à celles-ci une distance de recul minimal de 5 m.

ARTICLE 8- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder y compris les annexes **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTION N

La hauteur maximale des constructions nouvelles s'adaptera au Coefficient d'Occupation de Sol. Ce COS dans la zone centrale et les zones de pôle secondaire et de 1,2.

ARTICLE 10- ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des matériaux de réemploi ou de récupération tels que les barriques bidons développés, les tôles usagées, etc... est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les façades latérales postérieures aveugles ou non, les pignons ou parties des pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un traitement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci si la construction intéressée donne sur une voie principale.

2. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder de **2m** de hauteurs.

ARTICLE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, est prévue.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article 12.

2. nombre d'emplacements

le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie est le suivant :

- constructions à usage de bureaux
Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors d'œuvre nette est affectée au stationnement.
- Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts

- 60% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités
- 30% de la surface hors d'œuvre nette affectée aux dépôts
- Constructions à usage commercial
- 5 places par tranche de 100m²

Un nombre de place supérieur peut être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

ARTICLE 12- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Une superficie au moins égale à 25% de la surface de la parcelle doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100m² de superficie.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le C.O.S est fixé comme suit :

Le C.O.S applicable à la Zone UC est fixée à 0,40

ARTICLE 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Non autorisé.

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

La zone englobe une zone agricole de protection forte

SECTION I- NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition

- Sans objet

2. Occupation et utilisations du sol admises sous condition

- Les équipements techniques strictement liés et nécessaire au développement agricole ;
- Les constructions à usage d’habitation à condition qu’elles soient liées au fonctionnement d’une exploitation agricole ;

ARTICLE 2- TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous les types d’occupations et d’utilisation du sol non, expressément mentionnées au premier article.

SECTION II-CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l’importance ou à la destination de l’habitat ou de l’ensemble envisagés.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable et être muni d’un dispositif de protection contre le phénomène de retour d’eau. Il en va de même pour les lotissements et les occupations des sols mentionnée à l’article 1.

4.2 Eaux Usées

Toute construction **doit avoir une** fosse de retenue d’eau et ne doit pas être déversées dans le réseau d’eaux pluviales.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est faite dans les fosses.

4.3 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant , les aménagements nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité- Téléphone

Néant

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Terrains existants : non réglementé

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 8- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIO N

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à usage d'activité.

ARTICLE 10- ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des matériaux de réemploi ou de récupération tels que les barriques bidons développés, les tôles usagées, etc.... est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les façades latérales postérieures aveugles ou non, les pignons ou parties des pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un traitement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques crues ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci si la construction intéressée donne sur une voie principale.

ARTICLE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

ARTICLE 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

12.1- Les arbres existants doivent être maintenue ou remplacées par d'autres au moins équivalentes

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS pour la zone.

ARTICLE 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

La zone se caractérise par son caractère naturel et l'absence totale d'équipement. Sa protection est motivée par la conservation de l'équilibre écologiques et la présence de risque.

SECTION I-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition

Toutes les formes d'occupations et utilisations du sol non visé à l'article 2 exceptées :

- Les infrastructures strictement liées à la pêche (abris de pêcheurs)
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Occupation et utilisations du sol admises sous condition

Les abris légers et aménagements destinés à la mise en valeur des sites naturels à condition que leur superficie au sol soit inférieure à 20m²

ARTICLE 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non, expressément mentionnées au premier article.

SECTION II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bonne état. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit satisfaisante.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Il en va de même pour les lotissements et les occupations des sols mentionnées à l'article 1.

4.2 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité- Téléphone

Néant

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Terrains existants : non réglementé

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul suivant :

A défaut d'indications figurant sur les plans, les constructions doivent être respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'emprise des voies publiques, de 10m par rapport aux bords de la rivière et de 10m par rapport à la limite supérieur du Domaine Public.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

Les constructions qui ne jouxtent pas l'une ou l'autre des limites séparatives doivent en être écartées d'une distance au moins égale de leur hauteur $L \geq H:2$

ARTICLE 10- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

ARTICLE 12- OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

12.1- Les arbres existants doivent être maintenue ou remplacées par d'autres au moins équivalentes

12.2 les espaces libre non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futal à raison d'un arbre pour 100m² o aménager en forme de jardin.

12.3 les aires de stationnement doivent être planifiées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S dans les zones ND.

ARTICLE 14- POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Non autorisé.

TITRE III. : MESURES D'EXECUTION

ARTICLE III.1 : OBLIGATION DE CONFORMITE DES OUVRAGES PUBLICS OU PRIVES

Tout ouvrage public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le Plan Sommaire d'Urbanisme ne peut être réalisé que s'il est compatible.

ARTICLE III.2 : INCIDENCE SUR LES PROPRIETAIRES

Les servitudes établies en application du Plan Sommaire d'Urbanisme ne pourront donner droit à aucune indemnité.

Toutefois, une indemnité pourra être accordée s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage matériel direct et certain.

Les servitudes imposées par le présent Plan Sommaire d'Urbanisme ne pourront être levées que par modifications régulièrement apportées au plan approuvé.

ARTICLE III.3 : DEROGATIONS

Des dérogations pourront être accordées à titre rigoureusement exceptionnel aux règles et dispositions du présent règlement et pour des motifs d'intérêt public ou général exclusivement.

Ces dérogations sont accordées par arrêté municipal. L'arrêté peut imposer au bénéficiaire le versement d'une redevance à la collectivité locale ou à la société concessionnaire de l'aménagement du terrain s'il y a lieu. Cette redevance est calculée par différence entre la valeur du terrain fictif nécessaire à la réalisation du projet sans dérogation et la valeur du terrain réel.

ARTICLE III.4 : SANCTIONS

Les infractions aux règles, principes et dispositions du présent règlement sont passibles des sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

La démolition aux frais des contrevenants sera poursuivie toutes les fois qu'un bâtiment exécuté en contradiction avec le présent règlement risquera de compromettre la bonne réalisation d'une des opérations d'urbanisme prévues au Plan Sommaire d'Urbanisme.

TITRE IV. REGLEMENT DE DEVELOPPEMENT SUPPLEMENTAIRES

ARTICLE IV.1: BUT DU REGLEMENT D'URBANISME DES RESSOURCES HISTORIQUES

Le but de cette réglementation est de protéger, de préserver et, si endommagé, restaurer les ressources historiques de Kousseri, qui comprennent les bâtiments historiques, structures historiques ou d'objets historiques, sites archéologiques importants, quartiers historiques, paysages historiques et les biens culturels traditionnels (site tradition), par exemple dans les quartier comme Nzakalo, Koulouk, Wally, Ardebe Ville etc. Ces règlements sont destinés à assurer que le développement a lieu d'une manière qui protège l'ensemble la qualité des ressources historiques. Il est en outre l'intention de ces règlements visant à protéger le bien-être éducationnel, culturel, économique et général du public, tout en règlementant ce qui emploient et qui sont compatibles avec la préservation historique de son principe et les droits des propriétaires privés.

ARTICLE IV.2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX DIFFERENTS SITES HISTORIQUES

(a) La présente section s'applique au développement proposé sur les sites historique proposée ci-dessous sont présentes sur le site, que ce soit ou non un Quartier en aménagement ou de permis d'aménagement du site si nécessaire; sont désignées ressources historiques:

- (1) bâtiments historiques;
- (2) quartiers historiques;
- (3) paysages historiques;
- (4) des objets historiques;
- (5) structures historiques;
- (6) des sites archéologiques importants, et
- (7) biens culturels traditionnels.

(b) Si une partie quelconque d'un local contient des ressources historiques, cette division s'applique à l'ensemble des locaux.

(c) Un permis de construction est nécessaire pour tout développement sur un lieu qui a ressources historiques sur le site qui ne nuisent pas à l'historique du site et est compatible avec l'un ou plusieurs des critères d'exemption en Conformément à l'article IV.1.

ARTICLE IV.3 : REGLEMENT DE DEVELOPPEMENT POUR LES BIENS CULTURELS TRADITIONNELS

En plus des règlements généraux de développement de la titre IV, le développement ne sera pas autorisée sur une propriété culturelle traditionnelle à moins que toutes réalisations des mesures visant à protéger et à préserver la ressource sont une condition de d'approbation des projets, sauf tel que prévu à l'article IV.1

Il pourra en être de même lorsqu'un bâtiment aura été édifié sans autorisation dans la zone réservée. Dans une zone différente de celle correspondant à l'utilisation du bâtiment, ou sur un terrain frappé d'une servitude.

