

Département de : l'Aube

Commune de : LAVAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT 3 - REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° 26
du 24 Août 2021

soumettant à enquête publique

la modification n° 6 du PLU

Cachet et signature :



Plan d'Occupation des Sols - POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Approbation du POS : 30 Décembre 1982 Modification simplifiée n° 1 : 13 Février 1987 Révision n° 1 : 28 Juin 1990 Modification n° 3 : 24 Juin 1992 Révision n° 2 : 30 Janvier 2001 Modification n° 4 : 24 Juillet 2007 Modification n° 5 : 21 Février 2008	Approbation du PLU (Révision n° 3) : 12 Décembre 2013

Modification n° 6 du PLU réalisée par :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

CARACTERE DE LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat mais peut également accueillir des constructions d'intérêt collectif, des commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située dans les zones bleue et rouge délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I. et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes, telles qu'elles figurent à l'annexe bruit.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les zones bleue et rouge délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent à l'annexe bruit, les constructions d'habitation à condition que les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur soient respectées.
- Les constructions à destination d'habitation ou d'activités au-delà du deuxième rang par rapport à la voirie sur laquelle débouche le terrain, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.
- Les surfaces commerciales supérieures à 500 mètres carrés de surface de vente.
- Les entrepôts supérieurs à 300 mètres carrés de surface de plancher.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.

- Les dancings et boites de nuit.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les parcs d'attractions.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre, -Les dépôts de déchets de toute nature,
- Les étangs.
- La destruction des éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.
- La destruction des éléments du patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés sur le règlement graphique.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les schémas d'organisation fonctionnelle définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les conditions suivantes :

- Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Dans toutes les zones inondables, le premier niveau de construction à destination d'habitation ou d'activité devra respecter une cote de seuil suffisante.
- Les constructions destinées à l'habitat collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.
- Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Pour être constructible, chaque parcelle devra border la voirie publique sur 6 mètres.
- Aucun projet ne peut prendre directement accès sur la RD.610.

- Les accès véhicules aux garages implantés en limite de l'emprise publique et donnant directement sur la voie publique ou sur les voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être sont interdits.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les voies nouvelles doivent respecter les emprises de voirie fixées dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du P.L.U. (voir document n° 2 du P.L.U.).

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte interne correspondant à son importance et permettant notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

La défense incendie doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

En outre, le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite, soit en retrait par rapport à celui-ci.

Ces règles s'appliquent également :

- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs d'habitat à densité renforcée, tels que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les constructions doivent être implantées soit :

- . au maximum sur une des limites séparatives aboutissant à la rue,
- . à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

- Les annexes doivent être implantées soit :
 - . sur une limite séparative au maximum,
 - . à au moins 3 mètres des limites séparatives.

-Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans tous les cas :

- Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions à destination d'habitat peuvent être accolées deux par deux au maximum.
- La distance séparant des constructions à destination d'habitat non contiguës ne peut être inférieure à 6 mètres.
- Toutefois, si l'une des façades comporte une ouverture, cette distance est portée à 6 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- . aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin,
- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 50 % dans le cas de constructions à usage d'activités et à 40 % dans le cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.

Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

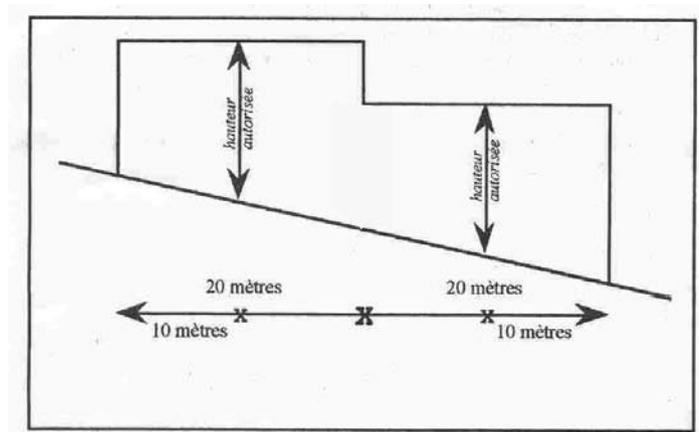
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excède 12 mètres.

Toutefois, en cas de toiture-terrasse, cette hauteur est limitée à 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.

La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres au total.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les éléments architecturaux en référence à l'habitat traditionnel local ancien seront à privilégier.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant sans déroger aux autres clauses du règlement.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme :

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

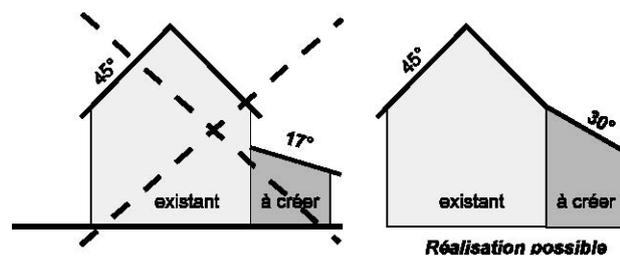
La pente des couvertures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.

Exemple



En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.

Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 10° par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de stockage des céréales, des engrais et des fourrages (silos agricoles, ...). Toutefois, en cas d'implantation de ces ouvrages, ceux-ci doivent faire l'objet d'un traitement de qualité leur permettant une bonne insertion dans le village.

- Aspect des matériaux et couleurs :

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Toitures :

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, qui devront bien s'harmoniser à la toiture.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Ainsi, les couvertures de tons gris et ocre sont interdites.

Les couvertures doivent être de ton rouge brun, rouge flammé ou gris-bleu dans l'esprit de la majorité des constructions présentes sur le territoire communal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux toitures terrasses ou végétalisées. De même, les couvertures reprenant scrupuleusement l'aspect de l'ardoise naturelle ainsi que son mode de pose sont autorisées.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...). Les tuiles doivent présenter un aspect plat.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. La pierre naturelle, la craie et la brique peuvent être utilisées à l'état brut.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

- Clôtures :

-En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs rigides à claire-voie reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).

Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété. Elles devront alors comporter des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.

Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

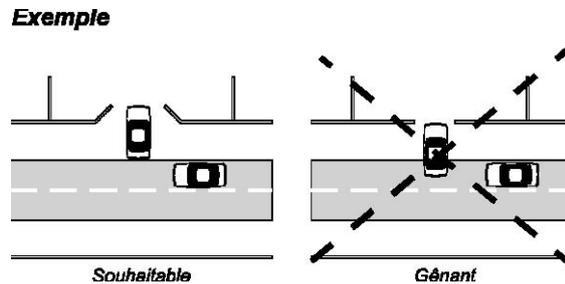
Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Sur les limites séparatives :



- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres.

Dans tous les cas :

- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques,...) sont interdits.
- Les clôtures et portails doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Les teintes soutenues et disparates sont interdites.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexe « normes de stationnement » du règlement).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement et doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige tous les 200 m² d'espace vert au sein du secteur tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).

Toute construction à destination d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes. La superficie totale des espaces verts doit correspondre à au moins 30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.

Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

Ces règles ne s'appliquent pas :

. aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs d'habitat à densité renforcée, tels que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

Dans les autres cas : -Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application des coefficients d'occupation des sols du présent article ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . aux constructions à usage social, sanitaire, hospitalier et scolaire.