

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Victoret à l'exclusion des Zones d'Aménagement Concerté dont le Plan d'Aménagement de Zone est approuvé.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme (Chapitre 1 du titre 1 du livre 1), à l'exception de celles dont l'application est prévue à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques et notamment celles relatives :

- 1- aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites,
- 2- aux périmètres protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 autour des monuments historiques,
- 3- aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan,
- 4- aux arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes,
- 5- à la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes,
- 6- à la loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires (ACNUSA),
- 7- à la loi n° 2002-3 du 3 janvier 2002 relative à la sécurité des infrastructures et des systèmes de transport [...].
- 8- à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- 9- à la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,
- 10- aux espaces boisés classés, figurant sur les documents graphiques, soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- 11- aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager créées en l'application de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, et de protection du patrimoine archéologique.

De plus, chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation du sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines sont :

- la zone U1 divisée en sous secteurs 1U1, 2U1, 3U1, 4U1, 5U1, 6U1.
Des sous secteurs 1U1i4, 2U1i4, 2U1i5, 3U1i4, 6U1i4, 6U1i5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone UA correspondant aux hameaux des Sybilles et des Amphoux
- la zone UD divisée en trois secteurs 2UD, 3UD, 4UD.
Des sous secteurs 2UDi4, 2UDi5, 3UDi4, 3UDi5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone UE divisée en secteurs UE1 et UE2.
Des sous secteurs UE1i4, UE1i5, UE2i5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone US

Les zones naturelles sont :

- La zone INA est divisée en deux sous-secteurs 1NAi4, 1NAi5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone NAE divisée en deux secteurs 1 NAE et 2 NAE
Des sous secteurs 1NAEi4, 2NAEi4, et 2NAi5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone NAF.
- la zone NB divisée en 3 secteurs : NB1, NB2, NB3
Des sous secteurs NB1i4, NB1i5, NB2i4, NB2i5, NB3i4, NB3i5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone NC comprend le secteur 1NC et les sous secteurs 1NCi4, 1NCi5, correspondant aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone ND divisée en deux secteurs 1ND et NDi.
Le secteur NDi correspond aux zones à risques d'inondation dans lesquelles s'applique une interdiction absolue (I1) ou une interdiction de toute construction (I2).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En l'application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - PROTECTION DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LE BRUIT DE L'ESPACE EXTERIEUR

5.1 - CLASSEMENT SONORE DES VOIES

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, les deux arrêtés préfectoraux mentionnés à l'annexe 5.6 s'appliquent sur le territoire communal.

5.2 - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES AERONEFS

La totalité du territoire communal est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de MARSEILLE –PROVENCE approuvé par arrêté préfectoral du 4 août 2006.

En conséquence, le présent règlement prend en compte les dispositions de la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ainsi que celles de la loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires (ACNUSA) et de la loi n° 2002-3 du 3 janvier 2002, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui durcit le régime de constructibilité en zone C des Plans d'Exposition au Bruit autour des aérodromes.

Le Plan d'Exposition au Bruit définit les zones diversement exposées à cette nuisance engendrée par les aéronefs et les classe en zones de bruit fort (A et B), zones de bruit modéré (C) et zone de bruit faible (D), définies en fonction d'un indice isopsonique Lden qui représente le niveau d'exposition totale au bruit des avions en chaque point de l'environnement d'un aérodrome. La gêne décroît de façon continue lorsqu'on s'éloigne de l'aérodrome.

Les zones du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille-Provence se définissent ainsi :

- Zone A délimitée par la courbe Lden 70
- Zone B délimitée entre les courbes Lden 70 et 65
- Zone C délimitée entre les courbes Lden 65 et Lden 55
- Zone D délimitée entre les courbes Lden 55 et Lden 50.

Le Plan d'Exposition au Bruit du 4 août 2006 et applicable sur l'ensemble du territoire de Saint-Victoret figure en annexe 5.4 du présent dossier. Les terrains situés dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit doivent respecter les dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme qui s'imposent au présent règlement.

Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L112-10 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C ou D du PEB.

ARTICLE 6 - ZONES A RISQUES NATURELS, ZONES INONDABLES ET PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS

Prescriptions relatives aux zones inondables dans lesquelles s'applique une interdiction de construire (zone rouge « R » du P.P.R.N. inondation).

Dans les zones présentant un risque grave d'inondation du fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux, telles que représentées sur les documents graphiques (zone NDi), en aggravation des autres règles du présent règlement, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reporté à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

A – Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existantes :

Sont interdits :

Les travaux ou constructions non autorisés ci-dessous, et en particulier :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue.
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée.

- l'aménagement à quelques usages que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques.

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m², et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- la démolition des constructions.

Sont prescrits :

- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m², pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,50 m au-dessus de cette cote,
- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence,
- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...),
- la protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence ; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches,
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ; ces clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement,
- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

B – Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs :

Compte tenu des risques connus, ces zones sont interdites à l'urbanisation, et font l'objet de prescriptions strictes s'appliquant aux constructions et aménagements nouveaux.

Sont interdits :

- tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous.

Sont autorisés :

- les occupations et utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets,
- les cultures annuelles et pacages,
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence ; l'emprise de plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale, et devra pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m² de superficie d'un seul tenant ; les plantations en haies sont interdites,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement.

En ce qui concerne les secteurs exposés à un risque modéré ou de faible inondation (zone bleue « B » du P.P.R.N. inondation), il convient de se reporter au règlement du P.P.R.N. inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 7 - ZONE DE RISQUES NATURELS - ZONES A RISQUES D'EBOULEMENT

Des risques naturels d'instabilités rocheuses ont été reconnus sur le territoire de la commune entre la barre rocheuse du Pas-des-Broquettes et le boulevard de Réganat. Une expertise établie par un Bureau d'études spécialisé définit des seuils altimétriques au-delà desquels il convient de ne pas délivrer de permis de construire sans réalisation de travaux adéquats.

A l'intérieur du périmètre figuré sur le document s'appliquent les dispositions suivantes :

- Tous travaux réalisés entre le front rocheux et le boulevard de Réganat, en pied de falaise ou sur des terrains présentant une pente supérieure à 3 de base pour 2 de hauteur, ne doivent pas être de nature à provoquer ou aggraver des risques d'instabilités rocheuses ou des mouvements de terrain.
- Les pentes de talus ne doivent pas être modifiées sans mesures spécifiques adaptées dans le cas ou aucun piège à cailloux n'est aménagé.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être confortés par des méthodes adaptées (couverture grillagée, merlon d'arrêt en pied - mur de soutènement - piège à cailloux...).

Les constructions sont interdites sauf dans le cas des extensions limitées des constructions existantes sous réserve du respect des conditions prévues à l'alinéa suivant.

Les extensions des constructions existantes ne sont admises que lorsqu'il s'agit de création de locaux à usage sanitaire, technique ou de loisirs, ou permettant des accès de sécurité ayant pour effet d'augmenter de moins de 10 m² l'emprise au sol des bâtiments existants.

La reconstruction des constructions n'est pas autorisée.

ARTICLE 8 - ZONE DE RISQUES NATURELS - ZONES A RISQUE SISMIQUE

Le territoire de la commune de Saint-Victoret est classé zone à risque sismique dite zone 1A à sismicité très faible.

En conséquence les constructions doivent être réalisées dans le respect des règles de construction parasismique PS MI89 révisé en 1992.

ARTICLE 9 - CLOTURES

9.1 Règles générales

a) Les clôtures et portails doivent être de formes simples; leur hauteur visible à partir de l'extérieur ne doit pas dépasser deux mètres (2,00m).

b) Les matériaux utilisés et destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (parpaings, béton banché, briques...). Les murs bâtis sont recouverts, sur les deux faces, par un enduit traité en harmonie avec les façades et les clôtures proches. (texture et couleur).

c) A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité routière.

9-2 Clôtures des établissements dans lesquels s'exerce une mission de services publics ou des établissements spécialisés

Pour des motifs d'ordre technique, de fonctionnement, ou de sécurité des constructions ou installations projetées, les dispositions concernant la hauteur et l'aspect des clôtures (alinéa 9-1) ne sont pas applicables aux établissements dans lesquels s'exercent une mission de service public ou aux établissements spécialisés nécessitant de par leur activité des protections particulières, notamment parcs publics, écoles, hôpitaux, casernes, établissements industriels à risques, ainsi que pour le domaine public ferroviaire.

En bordure et à proximité immédiate du domaine ferroviaire, la réalisation et l'aménagement de voies et de constructions doivent comporter l'établissement de clôtures susceptibles d'en interdire l'accès, dans le respect toutefois des servitudes relatives au chemin de fer.

9.3 Clôtures dans les zones inondables , le long des cours d'eau et le long des fossés

9.3-1 Prescriptions relatives aux zones ND_i :

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout autre type de grillage, tout autre type de clôture, y compris toute clôture végétale sont interdits.

9.3-2 Clôtures situées dans les zones affectées d'un indice i₄ :

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

Néanmoins dans les zones urbaines, ainsi que dans les zones, NA, NAE, NB, et NC les clôtures grillagées à larges mailles (150 x 150 mm minimum) sans aucun mur bahut de soutènement peuvent être admises.

Tout autre type de grillage ou de clôture, y compris toute clôture végétale sont interdits.

9.3-3 Clôtures situées dans les zones affectées d'un indice i₅ :

Les clôtures sont constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

Dans les zones urbaines ainsi que dans les zones NA, NAE, NB, NC, les clôtures grillagées à larges mailles (150 x 150 mm minimum) sont admises,

Les murs bahut de soutènement et les haies basses peuvent être admis à condition de ne pas mesurer plus de 40 centimètres de hauteur.

Tout autre type de grillage ou de clôture, y compris toute clôture végétale haute sont interdits.

9.3-4 Clôtures à proximité des fossés :

Il est interdit d'implanter des clôtures transversalement à l'axe du fossé.

Le long des fossés, les clôtures doivent s'implanter à 1,50 mètres minimum de l'axe des fossés, doivent être équipées d'un portillon d'accès aux berges, et ne doivent présenter aucun soubassement ni aucune partie maçonnée.

9.3-5 Clôtures en bordure des cours d'eau, autres que la Cadière et le Raumartin:

Pour les ruisseaux, pérennes ou non, situés dans les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance, mais pouvant provoquer des crues, les clôtures situées à moins de 4 mètres de l'axe du talweg sont interdites.

ARTICLE 10 - OUVRAGES TECHNIQUES :

Sous réserve d'intégration satisfaisante à l'environnement, les équipements ponctuels de superstructures, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, lorsque les impératifs techniques l'imposent, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement.

Les ouvrages techniques des services publics ne sont pas soumis aux articles 3 à 15 des dispositions applicables aux zones ou secteurs.

ARTICLE 11 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction des constructions ayant une existence légale (*c'est à dire ayant obtenu une autorisation d'urbanisme, dans la mesure où au moment de leur construction un régime d'autorisation existait*) est autorisée sous condition et sous réserve du respect des règles générales (parasismique, inondation, sécurité, accessibilité...).

Dans les zones de bruit, la reconstruction est autorisée sous réserve du respect des règles d'isolement acoustique.

La reconstruction des constructions n'est pas autorisée lorsque la construction est exposée à un risque permanent.

De surcroît la demande de permis de construire doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre.

ARTICLE 12 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble à la règle d'urbanisme qu'il méconnaissait ou qui sont sans effet à l'égard de cette règle.

ARTICLE 13 - MARGES DE REcul LE LONG DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE :

En bordure de la limite légale du domaine public ferroviaire telle que défini à l'annexe Servitudes d'Utilité Publique (T1), peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à vingt cinq mètres (25 m) du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE 14 - MARGE DE REcul EN BORDURE DES COURS D'EAU la Cadière et le Raumartin.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la Cadière. Cette distance est ramenée à 10 mètres de l'axe du Raumartin.

ARTICLE 14 bis - MARGE DE REcul EN BORDURE DES COURS D'EAU, autres que la Cadière et le Raumartin.

Pour les ruisseaux, pérennes ou non situés dans les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance, mais pouvant provoquer des crues, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe du talweg.

ARTICLE 15 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES :

« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux Maîtres d'Ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la

**"Direction Régionale des Affaires Culturelles,
Service Régional de L'Archéologie",**

dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique ».

De plus, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 16 - RAPPELS DE PROCEDURES

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (art. L.311-1 et suivants et L 312-1 du code Forestier). Dans les espaces boisés classés les demandes de défrichements sont irrecevables.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Pour les accès et voiries privées, il est rappelé que leur aménagement et l'entretien est à la charge du propriétaire ou des copropriétaires.
2. Il est rappelé que les riverains, propriétaires des berges et des fossés, sont tenus de les entretenir de façon régulière afin de garantir le libre écoulement des eaux.
3. L'ensemble du territoire de Saint-Victoret est classé en zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 24 mai 2000 modifié le 7 juin 2000).
4. L'ensemble du territoire de Saint-Victoret est classé en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral du 19 juillet 2001 modifié le 10 août 2001).
5. Une partie du territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral du 30 janvier 2002.
6. Dans les zones où sont fixés un ou des coefficients d'occupation des sols (article 14 des zones U1, UA, UD, NA, NAF, NB), si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits non utilisés.
7. Dans les bâtiments dans lesquels s'exerce une mission de service public, il pourra être dérogé aux règles applicables à l'article 12 des règlements.