

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UA"**

### **ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette d'un seul tenant
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface de vente) ;
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

De plus :

- Dans la zone UA b : est interdite le changement d'affectation des constructions destinées à un usage agricole, pour les transformer en constructions à usage, commercial, industriel ou artisanal.

- Dans la partie de la zone UA b concernée par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

### **ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
  - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives anormales pour le voisinage.
  - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations et que leur surface n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (surface de vente ou atelier)
- Démolitions : sur l'ensemble de la zone UA, le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme ; en conséquence, sur la base de l'article L 430.5, 2ème paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

- Pour les constructions repérées avec une (\*) la démolition sera interdite sauf si le bâtiment est dans un état de dégradation tel qu'une réhabilitation serait impossible dans des conditions économiques normales.
- Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.
- Dans la partie du secteur UAb, concernée par la zone C du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, seuls des aménagements et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisés, à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la population incluse dans le périmètre de la zone C précitée.

### **ARTICLE UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit

#### Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou tout établissement abritant du personnel

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré traitement ;

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Le S.I.A.G.E. stipule « l'obligation de maîtrise du ruissellement à la source en limitant à 1l/s/ha le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation ».

Il précise « l'obligation pour le maître d'ouvrage de toute opération d'aménagement ou de réaménagement, d'étudier une variante technique de stockage/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ».

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptées (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront être rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings..

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

#### **ARTICLE UA 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, l'alignement sera assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail,...

#### **ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives, ou en retrait de ces limites.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparatives, elle doit respecter une marge de retrait minimum. Cette marge est définie de la manière suivante :

- Si la façade située en vis-à-vis de la limite comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la marge de retrait par rapport à la limite doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 4 m

- Dans ce cas contraire, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 4 m, c'est à dire dans les cas suivants

- Si la façade en vis à vis de la limite est aveugle
- ou ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement,
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège,
- ou ne comporte que l'entrée de la construction,

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

**Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait :** les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

---

### **1) Règles générales :**

Lorsque plusieurs constructions à usage d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si au moins l'une de deux façades comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (notamment : les séjours, chambres, cuisines, bureaux);
- La hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies principales, avec un minimum de 4 m.

### **2) Règles applicables pour l'implantation des bâtiments annexes :**

Il n'est pas fixé de règle.

**3) Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait :** *les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.*

## **ARTICLE UA 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 80 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est mesurée jusqu'au sommet des bâtiments (faîtage) cheminées et autres superstructures exclues, à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

## **ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

Les prescriptions suivantes sont applicables. Par ailleurs, les constructeurs devront suivre les prescriptions figurant dans le cahier annexé au présent règlement.

### **1- Dispositions générales applicables à tous les groupe de constructions : constructions neuves et travaux sur le bâti existant ( pour les constructions annexes, seules sont applicables les règles fixées au a) - dispositions générales)**

#### **a) Dispositions générales :**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée. En secteur UA b\* : la transformation des anciens bâtiments agricoles doit être accompagnée de mesures garantissant la préservation du caractère d'origine : volumétrie des bâtiments, composition des façades. Les constructions nouvelles devront reprendre les formes et les gabarits des constructions agricoles traditionnelles : bâtiments organisés autour d'une cour intérieure ou implantés de manière perpendiculaire les uns par rapport aux autres.

#### **b) Façades :**

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.
- Les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits.

#### **c) Toitures :**

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur nombre est limité à 1 par tranche de 5 m linéaire de toiture arrondi au nombre supérieur.
- Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm. Toutefois, pour les toitures visibles de la rue, ils ne sont autorisés que si leur dimension n'excède pas 80 par 60 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Toutefois, ces règles ne sont pas applicables pour les équipements collectifs.

La juxtaposition d'ouvertures sur une même toiture est interdite.

d) Modalités d'implantation des constructions :

Constructions en mitoyenneté

Dans les zones où la construction en mitoyenneté est prescrite ou autorisée par le règlement, les bâtiments d'habitation seront reliés :

- soit entre eux directement
- soit par leurs annexes (garage, réserve). Dans ce cas, celles-ci se conformeront aux mêmes prescriptions que le bâtiment principal pour tous leurs éléments constitutifs (façades, toit, ouvertures...). La hauteur du faîtage de ces annexes ne devra jamais être supérieure à celle du bâtiment principal.

La continuité bâtie sur rue pourra être assurée par une clôture.

e) Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques devront être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

f) Couleurs :

- Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur ;
- Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ...
- Les huisseries extérieures, portes et fenêtres seront :
  - o Soit de ton bois (naturel),
  - o Soit blanc cassé ou dans le ton des volets

**2- Dispositions applicables en plus, pour les constructions nouvelles et pour les extensions des constructions existantes :**

a) Toitures :

Les toitures seront à pente, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures seront couvertes avec des matériaux traditionnels : tuiles plates « petit moule ». Le nombre de tuiles sera au minimum de 60 tuiles au m<sup>2</sup>. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

b) Façades :

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les angles et chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

c) Cheminées :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale. Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

d) Menuiseries :

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites. Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

e) Annexes :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

**3- Dispositions applicables en plus, uniquement pour les travaux réalisés sur le bâti existant :**

a) Dispositions générales :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures...

b) Façades :

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable.

Les bandeaux et appuis de fenêtre seront en maçonnerie enduite et ne seront pas réalisés en briques. A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés sur les façades non visibles de la rue.

c) Menuiseries :

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont à éviter. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

d) Cheminées :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale. Les surélévations de conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

e) Toitures :

Les toitures seront à pente. Dans la mesure du possible, le degré de pente de la toiture d'origine sera conservé ; s'il ne l'est pas, le degré de pente sera compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures seront couvertes avec des matériaux traditionnels : tuiles plates « petit moule ». Le nombre de tuiles sera au minimum de 60 tuiles au m<sup>2</sup>, sauf s'il s'agit de la réfection d'une toiture ancienne ; dans ce cas le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> sera au moins égal à celui qui existait dans la toiture d'origine. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

f) Création de locaux commerciaux :

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

#### **4- Dispositions concernant les clôtures :**

a) En bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- - Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm minimum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques.

La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

Sont interdits les portails réalisés en PVC.

b) En limites séparatives :

L'utilisation des plaques en béton est interdite.

### **ARTICLE UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les caractéristiques et les normes suivantes

#### **Normes à respecter :**

Dimension des places : Longueur 5 m, Largeur 2 m 50, Dégagement 5,50 .

Largeur des accès : Sens unique 3 m, Double sens 4 m

#### **Nombre de places à réaliser :**

- Constructions à usage d'habitation, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> complets de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement. Dans tous les cas, le minimum imposé n'excédera pas 3 places par logement. Doivent être également prévus des accès de stationnement nécessaires aux deux roues et voitures d'enfants.

- Commerces, artisanat et services: il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Autres catégories de construction (équipements), le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **- Constructions à usage de bureaux :**

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Autres catégories de construction ; (équipements collectifs) :: le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par la construction.. Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation attendue.

## **ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Une surface correspondant à au moins 10 % de la surface totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Dans les espaces paysagers remarquables, les plantations existantes seront dans la mesure du possible, conservées. Les constructions nouvelles et les extensions seront localisées de manière à porter le moins d'atteinte possible aux arbres ou aux plantations remarquables.

## **ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Le COS est fixé à :

- 0,70 dans la zone UAa
- 0,40 dans le secteur UA b
- 0,15 dans le secteur UA c

Cependant, il n'est pas fixé de COS :

- En cas d'aménagement des constructions dans le volume existant à la date d'application du présent règlement,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.