

VILLEMEREUIL

CARTE COMMUNALE

RAPPORT JUSTIFICATIF REGLES D'URBANISME

<p>Approuvé par arrêté préfectoral du</p>	<p>Approuvé par délibération du conseil municipal du</p> <p>12 SEP 2002</p>  <p><i>J. Homereuil</i></p>
---	---



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'AUBE

Service Urbanisme et Construction / 1, Bd Jules Guesde BP 769 10026 TROYES CEDEX Tél: 03 25 46 20 25 Télécopie: 03 25 46 20 90

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I - ANALYSE COMMUNALE

II - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

III - MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

INTRODUCTION

La municipalité de VILLEMEREUIL a engagé en 1991 une procédure légère de planification afin de suspendre l'application de la règle de constructibilité limitée (article L.111.1.2 du Code de l'Urbanisme) en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : règle légalement applicable en l'absence de document d'urbanisme.

En raison d'un rythme de construction croissant, la définition des Modalités d'Application du Règlement Général d'Urbanisme (M.A.R.G.U.) est apparue la démarche adaptée à la situation locale pour ménager un développement équilibré de la commune. Elle a permis également, compte-tenu de la configuration du village, dispersée et étirée, de limiter les risques d'une extension linéaire et de respecter le caractère des sites.

La validité des M.A.R.G.U. étant de **quatre années**, il a semblé utile de procéder à sa reconduction.

La loi SRU a apporté de nombreuses modifications dans les dispositions relatives aux M.A.R.G.U. :

- Les M.A.R.G.U. deviennent des Cartes Communales (C.C.),
- Les Cartes Communales ont un caractère permanent
- Les Cartes Communales devront faire l'objet d'une enquête publique,

Ce document n'apporte aucune modification par rapport au document précédent.

L'enquête publique portant sur les dispositions de la carte communale s'est déroulée du 18 février 2002 au 23 mars 2002 et n'a donné lieu qu'à une seule remarque de la part de la population.

Il a été demandé que l'ensemble du château soit classé en zone U, afin de permettre la réalisation de travaux soumis à demandes d'autorisation, que le classement en zone N, à vocation agricole, ne pouvait permettre auparavant.

Le Commissaire-enquêteur a donné une suite favorable à cette requête, estimant qu'elle ne portait pas atteinte au parti d'aménagement prévu par cette carte communale.

I - Analyse communale

La commune de VILLEMEREUIL est située au Sud de l'agglomération troyenne, à environ 13 Kilomètres de Troyes. Elle constitue l'une des 28 communes du canton de Bouilly, Chef-lieu distant d'environ 9 Kilomètres.

Les données démographiques font apparaître une stabilité du nombre des habitants jusqu'en 1982, puis une forte augmentation durant la dernière période intercensitaire. Cette tendance est confirmée avec les derniers éléments issus du dernier recensement de 1999, un net ralentissement est toutefois perceptible

1968 : 160 habitants
1975 : 165 habitants
1982 : 164 habitants
1990 : 225 habitants
1999 : 229 habitants

Si l'arrivée de nouveaux habitants est à l'origine de cette croissance de population, c'est au contraire un excédent naturel (*) positif qui a permis au cours de la dernière période intercensitaire, de maintenir ce niveau de population. Ces deux constatations sont à rapprocher et leur conjugaison au travers des jeunes ménages explique la situation démographique locale.

La vie économique de VILLEMEREUIL repose essentiellement sur l'activité agricole. Ce secteur se compose d'une douzaine de fermes qui pratiquent essentiellement la polyculture (blé, maïs, betteraves). Parmi ces exploitations, quatre assurent une activité mixte à savoir la production céréalière et l'élevage (production de viande).

La répartition du finage par type d'utilisation du sol confirme cette prédominance (données cadastre) :

- terres agricoles	environ 600 ha
- prés	environ 80 ha

On notera la présence d'une importante coopérative agricole (déshydratation de la Mogne) qui draine la plus grande partie du Sud du département.

Les autres secteurs d'activités sont absents dans la commune (à l'exception d'un couvreur et d'un débardeur de bois).

L'occupation spatiale du bâti est assez étendue et composée de deux entités, le bourg de VILLEMEREUIL proprement dit et le hameau de BIERNE, séparés par une vaste propriété appelée "le château".

La première est établie de façon principalement linéaire de part et d'autre de la RD 123, tandis que la seconde se développe autour d'un carrefour entre la RD 25 et le chemin rural n° 5. D'une manière générale, ce tissu se caractérise par une faible densité, faisant apparaître de nombreux espaces interstitiels non bâtis entre les constructions

() Excédent naturel : différence entre les naissances et les décès*

L'ensemble du bâti a été réalisé sous forme pavillonnaire et correspond à des résidences principales.

En matière d'époque d'achèvement, 38 datent d'avant 1949, 11 ont été construits entre 1949 et 1974, 12 l'ont été entre 1975 et 1981 et 18 après 1982.

Deux lotissements d'une capacité respective de 4 et 3 lots ont été créés.

Jusqu'en 1995, le parc immobilier comprenait 74 immeubles répartis en 69 résidences principales, 2 résidences secondaires et 3 logements vacants.

Actuellement, le parc de résidences comprend 88 résidences réparties en 85 résidences principales et 3 résidences secondaires.

II - Objectifs d'aménagement

En l'absence de tout document d'urbanisme, seules certaines constructions ou installations (également sous certaines conditions) sont autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (voir rappel de l'article L.111.1.2 "Carte Communale")

Bien que la pression foncière soit modeste, l'approche au cas par cas des demandes d'occupation ou d'utilisation du sol préoccupait la municipalité dans la mesure où cette méthode ne présentait pas toutes les garanties dans la recherche de la cohérence globale de l'urbanisation de la commune.

De la réflexion menée au cours de l'élaboration de ce document, il a été décidé d'adopter un parti d'aménagement pouvant se traduire de la manière suivante :

- délimitation des espaces constructibles

Dans la zone correspondante, toutes les constructions et installations sont admises. L'emprise définie résulte de la volonté de stopper la structure linéaire du village (incidence sur la gestion des réseaux). Elle tient compte également de la nature des

terrains, notamment de leur caractère humide ou non, et de leur état d'occupation (boisé ou non).

- Conservation du caractère local

Afin d'éviter une densification par trop importante, des constructions et en opposition avec le caractère "aéré" du tissu, les constructions édifiées dans le cadre d'opérations nécessitant une division foncière, doivent s'implanter sur des terrains d'une emprise minimale afin d'assurer individuellement le traitement des eaux usées sur des terrains de nature souvent peu propice à l'épandage (humides).

- Préservation des espaces naturels

Les espaces agricoles constituent le support de la principale activité économique de la commune. Ils ont besoin pour cette raison de conserver leur caractère productif. Ce potentiel doit être préservé des autres utilisations du sol. Quant aux boisements, ils assurent la qualité de l'environnement et participent de façon primordiale à la composition du paysage local.

III - Modalités d'applications du règlement national d'urbanisme

- Rappel

Article L.111.1.2 du Code de l'Urbanisme

En l'absence de plan local d'urbanisme, de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

2) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national

3) les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes

4) les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Nonobstant les dispositions de l'article L.111.1 sur tout ou partie du territoire de la commune.

Le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L.111.1.1 conformément au premier alinéa du présent article.

b) Application des règles générales d'urbanisme (R.N.U.)

1) Champ d'application

Les règles générales d'urbanisme rappelées ci-après s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune de VILLEMEREUIL.

Le territoire couvert par les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme est divisé en zones :

- **la zone U** zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre les constructions de toute nature
- **la zone N** zone réservée aux activités agricoles dans laquelle sont admises les constructions et installations liées et nécessaires à ce type d'activité

D'une manière générale, les équipements et installations publics sont admis dans toutes les zones.

Ces zones sont reportées sur les plans annexés.

Par ailleurs, les servitudes d'utilité publique, demeurent applicables au territoire de la commune, à savoir celles concernant les lignes électriques et téléphoniques, les monuments historiques et le chemin de fer.

2 - Règles générales d'urbanisme

Commentaire préliminaire

Pour être constructible, tout terrain issu d'une opération d'aménagement et destiné à l'implantation d'habitations doit avoir une surface minimale déterminée par la D.D.A.S.S. (SPAWE)

Le permis de construire pourra être refusé ou accordé, sous réserve de respecter des prescriptions spéciales dans les cas suivants :

- Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Art. R.111.2 (D. n.76.276, 29 mars 1976) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(on notera qu'il s'agit aussi bien de la sécurité des utilisateurs de l'immeuble à construire que des utilisateurs de la voie publique).

- Si le projet risque d'être exposé à des nuisances graves, notamment au bruit.

Art. R.111.3.1 (D. n. 77.755, 7 juill.1977) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- S'il compromet la conservation ou la mise en valeur de richesses archéologiques.

Art. R.111.3.2 (D. n. 77.755, 7 juill. 1977) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sur la commune de Villemereuil, huit sites archéologiques ont été recensés. Cependant la documentation dont dispose le Service Régional de l'Archéologie ne présente qu'un état provisoire de la recherche et ne présage en rien de nouvelles découvertes sur d'autres secteurs de la commune.

En conséquence, conformément au décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, certaines procédures d'urbanisme doivent être communiquées pour avis à :

**Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service Régional de l'Archéologie
3, Faubourg St Antoine
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX**

au titre de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

❶ **Pour les zones particulièrement sensibles:** tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la communes,

❷ **Pour les autres secteurs :** les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2000 m² et plus.

Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC - Service de l'Archéologie, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées,) afin que le service puisse effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

A titre conservatoire, le règlement du POS pourrait mentionner les textes suivants qui constituent le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

- loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques
- loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal)
- articles R.111-3-2 et 111-2-1 du Code de l'Urbanisme.

EN FONCTION DE LA DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- en matière de voirie

Art. R.111.4 (D.n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. N. 77.755. 7 juill. 1977) - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R.111-5 (D.n.76-276, 29 mars 1976)

- A - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;

- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

- B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route

- C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le Préfet, sur proposition du Directeur Départementale de l'Equipement

Art. R.111-6 (D. n. 76-276, 29 mars 1976) - Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

- en matière d'espaces verts

Art. R.111.7 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juillet 1997) - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitations, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

- en matière de réseau d'eau potable et d'assainissement

Art. R.111.8 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111.9 à R.111.12.

Art. R.111.9 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. R.111.10 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Art. R.111.11 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction, ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser ces installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R.111.12 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

EN FONCTION DE L'INCIDENCE FINANCIERE POUR LA COMMUNE

Art. R.111.13 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juillet 1977) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R 111.14.1 (D. n. 77.755, 7 juillet 1977) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- A - à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;
- B - à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2 et 3 de l'article L 126-1 du Code rural;
- C - à compromettre les activités agricoles ou forestières notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques;
- D - à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R. 111.14.2 (D. n. 77.1141, 12 octobre 1977) - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n. 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

EN FONCTION DE PROJETS D'AMENAGEMENT OU D'URBANISME CONCERNANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Art. R.111.15 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juill. 1977 ; D. n. 81.533, 12 mai 1981 ; D. n. 83.812, 9 sept. 1983 ; D. n. 86.984, 19 août 1986) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

Les permis de construire seront subordonnés :

AU RESPECT DE CERTAINES CONDITIONS RELATIVES A :

- la situation des bâtiments sur un même terrain

Art. R.111.16 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juill. 1977) - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble ; qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- leur éclairement (cas des ensembles de plus de quinze logements)

Art. R.111.17 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juill. 1977) - Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

- leur distance par rapport aux limites du terrain

Art. R.111.18 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juill. 1977) - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R.111.19 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juill. 1977) - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Pour des motifs d'intérêt général, quelques dérogations à ces quatre derniers articles sont possibles:

Art. R.111.20 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 81.534, 12 mai 1981 ; D. n. 82.584, 29 juin 1982 ; D. n. 86.984, 19 août 1986 ; D. n. 88.199, 29 fév. 1988) - Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le Préfet peut, après avis du Maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R.111.18 et R.111.19, sur les territoires où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

CONCERNANT L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Le permis de construire peut également être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour :

- ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Art. R.111.21 (D. n. 76.276, 29 mars 1976 ; D. n. 77.755, 7 juill. 1977) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

- respecter une unité d'aspect quant à la hauteur des constructions

Art. R.111.22 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

- que les murs séparatifs ou les murs aveugles apparentés d'un bâtiment s'harmonisent avec les façades.

Art. R.111.23 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

...ou bien même à prendre des mesures pour limiter l'impact visuel de certaines constructions dans le paysage

Art. R.111.24 (D. n. 76.276, 29 mars 1976) - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.