

Commune d'Argagnon

Aménagement
du lotissement "Labaigt"

DOSSIER DE DEMANDE DE MODIFICATION N°1 DU
PERMIS D'AMENAGER

PA.10

Modification du règlement le 13 juillet 2023

(art. R.442-6a CU)

Créham/Cclo/Commune

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT	2
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	2
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2
Article 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies	2
Article 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement	3
Article 5 - Caractéristiques des terrains constructibles	3
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	4
Article 9 - Emprise au sol des constructions	4
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	5
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	5-6
Article 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	7
Article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	7 à 9
Article 14 - Coefficient d'occupation des sols	10
ANNEXE : Rappel du Règlement national d'urbanisme applicable aux espaces constructibles (cf. Carte Communale d'Argagnon)	A
Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.	B à E
Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions.	F
Sous-section 3 : Aspect des constructions.	G

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique dans l'ensemble du périmètre du lotissement.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale.

Il comprend le cas échéant des dispositions particulières selon les différents îlots, et selon la localisation des constructions ou aménagements projetés.

TITRE II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou locaux à destination d'équipements et de services d'intérêt collectif, d'activités commerciales, d'hébergement hôtelier, de profession libérale ou assimilée, sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- qu'elles ne nuisent pas au fonctionnement des équipements du lotissement.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1/ Accès :

Les accès automobiles aux terrains constructibles doivent se faire à partir d'une des voies de desserte du lotissement, soit directement, soit par un espace privé prévu à cet effet.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès aux lots et leur positionnement feront l'objet d'une demande d'autorisation de voirie auprès des services de la Commune.

2/ Voirie :

La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique, non prévues dans le plan de composition d'ensemble du lotissement, est interdite.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Gestion pluviale raccordée sur le réseau public : les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction ou à l'aménagement seront dirigées vers le réseau commun du lotissement. Le branchement se fera sur la noue, la tranchée drainante ou le réseau busé désigné par la Commune ou son gestionnaire, en fonction du positionnement du terrain concerné.

Gestion pluviale préalable sur les lots : les prescriptions suivantes sont fixées pour la limitation de l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales sur les lots :

- les espaces non imperméabilisés et en pleine terre devront représenter au moins 40% de la superficie de chaque lot ou macro-lot,

3/ Réseaux divers :

Les raccordements entre le coffret prévu à cet effet (pour les branchements électricité, téléphone, réseau numérique ou gaz) et la construction est à la charge du constructeur.

Les raccordements aux réseaux électricité, gaz, téléphone et numérique devront être réalisés en souterrain.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1/ Implantation des constructions vis-à-vis des voies extérieures au lotissement :

Sauf dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en recul de :

- 25 mètres minimum depuis l'axe de la RD 817,
- 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies ou chemins.

2/ Implantation des constructions vis-à-vis des voies de desserte du lotissement :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie de desserte,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'emprise de la voie de desserte.

Toutefois sont admis dans les bandes de reculs de 3 mètres indiquée ci-dessus, les débords de toits, les balcons ou terrasses en saillie des façades, et les constructions non closes de type "carport" ou pergola.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, 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.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6 mètres.
Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (hors piscines) par rapport à la surface du terrain est limitée à 40%.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales sont autorisées en typologie R+1 maximum et leur hauteur ne doivent pas excéder :

- 7 mètres mesurés à l'égout pour un toit traditionnel en pente ou bien à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 9 mètres mesurés au faîtage pour un toit traditionnel en pente.

Les annexes non accolées à la construction principale seront limitées en typologie RDC et leur hauteur ne devra pas excéder 3,5 mètres, mesurés en tous points de la construction.

La mesure des hauteurs doit être calculée à partir du sol avant travaux,

Le dépassement de ces limitations de hauteur ne sera admis que :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Aspect architectural d'ensemble et traitement des façades

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture et des aspects de matériaux contemporains, en façade ou en toiture (toiture terrasse, bardage bois, larges ouvertures vitrées,...),
- ou selon une architecture traditionnelle (toits en pente, enduits clairs,...)

Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région doivent être évités.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la construction, en toiture ou en façade.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne devront pas être vives ou réfléchissantes, hormis les éventuels panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings...).

2/ Aspect des toitures

Outre-l'aspect tuile traditionnelle de terre cuite, d'autres matériaux de couverture apparents (tels que bacs acier, bardeaux bois, végétalisation, verrières, panneaux solaires...) sont admis :

- lorsqu'ils découlent d'un parti architectural cohérent avec le style de la construction,
- lorsqu'ils sont adaptés au volume de la construction, notamment dans le cas d'annexes indépendantes de faible taille,

- lorsqu'ils découlent d'une démarche de performance environnementale et/ou énergétique.

L'emploi en toiture de matériaux fibrociment, de bandeaux d'asphalte apparents, de tôle ondulée ou assimilée, est interdit.

3/ Aspect des clôtures et portails

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires. Dans le cas où le projet en comporte, elles devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

* Règles générales

- Les clôtures en brandes, tissus plastiques, panneaux béton ou PVC blanc sont interdites.
- Les murs bahut seront traités en harmonie avec le style de la construction principale : matériaux enduits, bois, pierres apparentes, béton architectonique, ...
- Les haies végétales respecteront les principes et prescriptions végétales indiqués à l'article 13.

* Clôtures le long des voies de desserte du lotissement

Les clôtures devront inclure un mur bahut d'une hauteur de 1,50 mètre, mesurée par rapport au niveau de la voie publique. Il pourra être surmonté ou non de grillage, grilles, lisses ou traverses.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur.

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement réseaux (boîtiers, coffrets, armoire...) devront être intégrés à la composition générale de la clôture.

Un ouvrage maçonné complémentaire au mur bahut sera autorisé pour intégrer ces installations, à condition que sa hauteur n'excède pas 1,50 mètre. Cet ouvrage sera réalisé au plus près du portail d'accès à la parcelle.

* Clôtures en limites séparatives ou en limite des espaces verts collectifs

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté de grillage, grilles, lisses ou traverses et éventuellement doublée d'une haie, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.
- soit d'un mur plein d'une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre,
- soit d'une haie végétale, associée ou non à un grillage.

* Portails

La hauteur maximale des portails est fixée à 1,80 mètre. Le cas échéant, les piliers soutenant le portail pourront dépasser légèrement cette hauteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Logements locatifs conventionnés : 1 place de stationnement minimum par logement,
- Autres logements : 2 places de stationnement minimum par logement,
- Constructions à usage tertiaire : 1 place de stationnement minimum par 60 m² de surface de plancher,

D'une façon générale ces obligations minimales de stationnement devront être remplies par des dispositions extérieures à la construction. Celles-ci devront être réalisées :

- sous forme de « parking du midi », c'est-à-dire associées aux entrées de lots et directement accessible depuis la voie publique et à l'extérieur des portails (cas de l'habitat individuel en façade des voies),
- ou sous forme de parking collectif (cas du logement social et des activités tertiaires)

Il est précisé aussi que :

- les espaces situées sur les parcelles et permettant l'accès aux lots pourront être considérés comme places de stationnement si elles sont prévues et dimensionnés à cet effet.
- dans le cas de logements réalisés en habitat collectif ou en habitat groupé, il pourra être aménagé des parkings collectifs,
- dans le cas de lots situés en second rideau des voies les parkings du midi ne sont toutefois pas obligatoires et le stationnement pourra se faire à l'intérieur de la clôture.

Concernant les modalités de prise en charge des parkings du midi ou des parkings collectifs, il est précisé que dans le cas où l'aménageur les réalise à l'avance, leur coût sera répercuté sur l'acquéreur.

Dans tous les cas la vérification de la bonne réalisation des obligations de stationnement (avec notamment un revêtement en enrobé) conditionnera la remise de l'attestation de conformité.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Dispositions générales :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement regroupés seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

2/ Dispositions pour les plantations :

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale, être rustiques et s'adapter à la nature des sols, et à l'usage domestique résidentiel des espaces, en réduisant les besoins d'arrosage.

Les plantations de conifères (du type thuyas, sapinettes...) en haies, ainsi que les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les haies devront être composées en haie paysagères c'est-à-dire avec un mélange d'au moins 3 espèces.

Une palette végétale indicative [non limitative] est proposée ci-après, à utiliser en fonction du type d'implantation et de l'effet végétal souhaité.

Cette palette vise à favoriser :

- l'intégration paysagère et environnementale du projet au sein du territoire d'implantation (perceptions immédiates et éloignées),
- la définition d'une identité paysagère harmonieuse et cohérente sur l'ensemble du lotissement,
- la biodiversité.

Palette végétale arborée et arbustive indicative (non limitative)

^B Arbres :

- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)
- Catalpa (*Catalpa Bignonioides*)
- Cerisier à fleurs (*Prunus serrulata*)
- Charme commun en sous-bois (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Chêne sessile (*Quercus petrae*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Figuier [*Ficus carica*]
- Frêne dans les lieux humides (*Fraxinus exelsior*)
- Magnolia persistant (*Magnolia grandiflora*)
- Magnolia de Soulange (*Magnolia soulangeana*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer (*Juglans nigra*)
- Paulownia (*Paulownia imperialis*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul (*Tilia cordata*, *platyphyllis*)
- Tulipier de Virginie [*Liriodendron tulipifera*]

^H Arbustes :

- Amélanchier [*Amelanchier canadensis*]
- Aubépine monogyne [*Crataegus monogyna*]
- Bourdaine (*Rhamnus Frangula*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Deutzia (*Deutzia gracilis*)
- Erable champêtre [*Acer campestre*]
- Groseiller à fleurs [*Ribes sanguineum*]
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Lilas (*Syringa vulgaris*)
- Néflier commun (*Mespilus germanica*)
- Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Oranger du Mexique (*Choysia ternata*)
- Osmanthe [*Osmanthus heterophyllus*]
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Seringat (*Philadelphus virginialis*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène vulgaire [*Ligustrum vulgare*]
- Viorne boule de neige (*Viburnum opulus*)
- Viorne lantana (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

**ANNEXE : Rappel du Règlement national d'urbanisme applicable
aux espaces constructibles (cf Carte Communale d'Argagnon)**

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article *R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article *R111 -4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article *R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Article *R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article *R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article *R111 -8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article *R111 -9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article *R111 -10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article *R111 -11

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 des 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.

Article *R111 -12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux 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 système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, 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.

Article *R111 -13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, 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.

Article *R111 -14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés.
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet 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 ;
- c) A 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.

Article *R111 -15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions.

Article R111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article *R111-17

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 ces 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.

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

Article *R111 -18

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.

Article *R111 -19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, 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.

Article *R111 -20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions.

Article *R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Article *R111 -22

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 prescriptions particulières.

Article *R111-23

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.

Article R*111-24

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 prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Lotissement Labaigt

Liste des parcelles et superficie

AB 590 :	41 m ²
AB 593 :	11 932 m ²
AB 187 :	9 090 m ²
AB 181 :	4 245 m ²
AB 182 :	7 440 m ²
AB 586 :	2 076 m ²
	34 824 m²