

# COMMUNE DE LAAS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**5**

**REGLEMENT**

Avril 2004

Sept. 2004

Janv. 2006

**PLU**

**RMB**  
architectes

Sylvain Besnard Philippe Mondine - Architectes d.p.l.g. - Urbanistes associés  
10, Faubourg d'Orléans - BP 335 - 45303 PITHIVIERS CEDEX  
Tél. : 02.38.30.04.26 - Fax : 02.38.30.73.28 - Email : RMBARCHI@wanadoo.fr

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Champ d'application territorial du Plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Laas.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et de l'article R 111-21 concernant l'aspect des constructions. Ces derniers articles, rappelés ci-dessous, restent applicables.

#### **Article R 111-2**

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.

#### **Article R 111-3.2** (Décret n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art.4)

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.

**Article R 111-4 -**

(Décrets n° 76-276 du 29 Mars 1976 - n°77-755 du 7 Juillet 1977 - n° 99-266 du 1er Avril 1999)

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.

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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette 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, 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.

**Article R 111-14.2** (Décret n° 77-1141 du 12 Octobre 1977, article 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er 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.

**Article R 111-15**

(Décrets n° 76-276 du 29 Mars 1976 - n° 77-755 du 7 Juillet 1977 - n° 81-533 du 12 Mai 1981 - n° 83-812 du 9 Septembre 1983 - n° 86-984 du 19 Août 1986 - n° 98-913 du 12 Octobre 1998)

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 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**Article R 111-21**

(Décrets n° 76-276 du 29 Mars 1976 - n° 77-755 du 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, 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 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés**

3.1. Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage :

- La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II est la zone UA.

- Les zones à urbaniser, agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
  - les secteurs AU1 et AU2
  - la zone A
  - la zone N

3.2. Figurent également sur le P.L.U. les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que les éléments du patrimoine local, bâti ou non, remarquables, les chemins piétons existants à conserver.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Des adaptations mineures des règles 2 à 13 des règlements de zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### REGLEMENT DE LA ZONE U

#### Caractère de la zone U

Cette zone correspond à l'emprise du bourg de Laas, essentiellement composé de bâti ancien.

Elle regroupe les terrains qui sont immédiatement constructibles et desservis par les équipements existants.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services, et d'une façon générale, toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Les prescriptions qui suivent font référence à la typologie du bâti existant et visent à en préserver les caractéristiques.

L'église paroissiale dont les parties les plus anciennes datent du XIII<sup>e</sup> siècle a été repérée sur le plan de zonage pour ses qualités architecturales. Elle constitue un élément du patrimoine communal.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1) En application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme énoncé en introduction du Rapport de présentation, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 2) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 3) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour des raisons de santé, sécurité ou salubrité publique.
- 1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.3. Les dépôts permanents de matériel ou de matériaux
- 1.4. Les parcs d'attraction d'installation permanente.
- 1.5. Les terrains de caravanage et les terrains de camping.

**Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1. Sont admis :

- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, exploitations agricoles, bureaux services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U 1.
- 2.1.2. Les lotissements à usage d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U 3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

### Article U 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2. Assainissement :

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement .

En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.

#### 4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.4. Télécommunications - Télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### Article U 5 - Caractéristiques des terrains

- 5.1. Il n'est pas fixé de règles.

### Article U 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la totalité de la façade ou du moins une partie importante de celle-ci, ou avec un retrait de 5,00 m minimum.

- 6.2. Quand la construction ou partie de la construction n'est pas implantée à l'alignement, un mur de matériau identique à celui de la façade, d'une hauteur de 1,80 mètres minimum, ou un muret surmonté d'une grille devra être construit à l'alignement, l'ensemble d'une hauteur de 1,80 m. Le projet de clôture sera joint à la demande d'autorisation concernant la construction.
- 6.3. Cette règle générale ne s'applique pas si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment ou si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation, ou s'il s'agit de la reconstruction après sinistre de bâti non conforme à la présente règle.

#### **Article U 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.
- 7.2. Lorsque la construction est implantée en retrait de l'autre limite séparative, sa distance par rapport à cette limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur calculée depuis le niveau du sol jusqu'à l'égout du toit, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.3. Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, en cas de reconstruction après sinistre, ou pour les extensions du bâti existant non conforme.

#### **Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

#### **Article U 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article U 10 - Hauteur des constructions**

### 10.1. Hauteur maximale :

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (article U 7), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum au faîtage. Une adaptation à cette hauteur maximale pourra être accordée pour respecter le contexte environnant et assurer l'harmonisation de la construction par rapport au bâti existant.

### 10.2. Cette hauteur maximum peut être dépassée pour les équipements publics nécessitant, par leur fonction, une hauteur plus importante, ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

## **Article U 11 - Aspect extérieur**

### 11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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. Il sera pensé dans le respect du patrimoine local.

Pour l'application de cet article des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

### 11.2. La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de 0,30 m. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façades et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte traditionnel environnant.

#### 11.2.1. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### 11.2.2. Les toitures de toutes les constructions, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (appentis, liaisons...), ou de celles des bâtiments liés à l'exploitation agricole, doivent avoir deux versants d'une inclinaison minimum de 35° et une couverture en ardoise ou tuiles plates, ou tuiles mécaniques en terre cuite.

11.2.3. Les clôtures doivent être sobres.

Sur rue, elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierre de pays apparente ou enduite ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, ou d'un muret surmonté d'une grille métallique ou lisses bois.

Le même dispositif sera utilisé pour les autres clôtures, ou remplacé par un grillage et/ou une haie vive.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux sont interdites. Seules peuvent être admises les parties enterrées ne dépassant pas 0,25 m du sol.

11.2.4. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles.
- reconstruction en cas de sinistre.
- intervention sur bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
- équipement collectif public ou privé, nécessitant de par sa fonction, une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau ...).
- vérandas et serres.
- bâtiments annexes (garages, celliers...).

#### **Article U 12 - Stationnement**

12.1. Sauf impossibilité manifeste due à la taille du terrain, il est exigé au minimum une place pour tout logement neuf créé.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de bureaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article U 13 - Espaces libres et plantations**

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article U 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### REGLEMENT DE LA ZONE AU

#### Caractère de la zone AU

Cette zone, non équipée actuellement, est destinée à accueillir une urbanisation future et satisfaire aux besoins d'extension du bourg.

La zone AU regroupe des terrains qui ne sont pas toujours desservis par les réseaux ou pour lesquels des équipements sont à réaliser.

Elle comprend trois secteurs distincts :

- Les secteurs AU 1 et AU 2 sont situés à l'Est du bourg, en contact direct avec la zone UA.

Ils doivent être urbanisés de façon organisée, et non au coup par coup, afin d'éviter que subsistent des parcelles de formes ou de tailles qui les rendent inconstructibles, ou que des fonds de parcelles soient enclavés.

Compte tenu de la superficie relativement importante (2,5 ha), leur numérotation définit un ordre de priorité pour leur urbanisation dans le temps, afin de garantir la cohérence de leur équipement et de leur aménagement.

Les demandes isolées d'autorisation de construire ou les opérations de lotissement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sans modification ou révision du P.L.U. sous réserve :

- qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone (comprenant les 2 secteurs),
- que la réalisation des équipements soit assurée.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions ou installations de toute nature et les lotissements ne respectant pas les conditions définies ci-dessous au paragraphe 2.1.

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

2.1. Sont admis :

- les équipements ou aménagements publics
- les ouvrages d'utilité publique.

Sont admises sous conditions dans les secteurs AU1 et AU2 :

- les opérations d'habitat : individuels, lotissements ou ensembles de constructions groupées ainsi que l'équipement commercial ou de services d'accompagnement s'il y a lieu, à condition :
  - qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
  - que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone (voirie, réseaux, espaces publics).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Se reporter à la section II de la zone U.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il est fixé à 0,5.

## REGLEMENT DE LA ZONE A

### Caractère de la zone A

Cette zone est constituée par les parties de territoires communaux principalement affectées à l'exploitation agricole. Elle est réservée à l'agriculture et protégée à ce titre.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 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.
- 4) Périmètres de protection du forage : se rapporter au paragraphe 1.2.3.4. des annexes sanitaires et au plan réseau d'eau potable.

### Article A 1 - Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 et notamment :
  - 1.1.1. Les lotissements et habitations
  - 1.1.2. Les terrains de camping et de caravanning.
  - 1.1.3. Le stationnement des caravanes habitées.
  - 1.1.4. Le dépôt des véhicules.
  - 1.1.5. Les parcs d'attraction.

## **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

2.1. Ne sont admis que :

- Les bâtiments, hangars ou installations agricoles directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sous réserve des conditions définies à l'alinéa 1.3. suivant.

2.2. Toutefois sont admis sous condition :

- 2.2.1. Les habitations des agriculteurs exploitant la zone sous réserve qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- 2.2.2. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise (tels que pylônes électriques, transformateurs, ouvrages de production électrique, etc ... ainsi que les constructions ou installations liées au fonctionnement des services publics) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.
- 2.2.3. Compte tenu de leur intérêt architectural, la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments anciens en habitation de la ferme des Vigneaux et celle du Moulin d'Escrennes, sous réserve que cette restauration ne gêne pas les activités agricoles voisines.
- 2.2.4. Les installations classées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif de distribution.

### 4.2. Assainissement :

4.2.1. Les eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être traitées individuellement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.3. Le traitement des eaux pluviales doit être réalisé sur le terrain.

### 4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### 4.4. Télécommunications - Télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface minimale d'un terrain pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif est de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

## **Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

7.1. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable indispensable pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2. Hauteur maximale :  
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (article UA 7), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres maximum au faîtage. Une adaptation à cette hauteur maximale pourra être accordée pour respecter le contexte environnant et assurer l'harmonisation de la construction par rapport au bâti existant, ou en cas de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant cette hauteur.
- 10.3. Les équipements publics nécessitant, par leur fonction, une hauteur importante, ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale.

### **Article A 11 - Aspect extérieur**

- 11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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. Pour l'application de cet article des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

- 11.2. La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façades et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte traditionnel environnant. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.  
Pour toutes les constructions, l'emploi de tôles en ciment non teintées dans la masse ou de tôles galvanisées est interdit.
- 11.3. Toitures :  
Les toitures de toutes les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet, ou de celles des bâtiments liés à l'exploitation agricole, doivent avoir deux versants d'une inclinaison minimum de 35° et une couverture en ardoise ou tuile de ton brun, ou matériaux d'aspect similaire.
- 11.4. Sans préjudice de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises pour les projets présentant des formes architecturales non traditionnelles et pour les aménagements ou extensions de constructions existantes.

#### **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés sont soumis à l'application de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## REGLEMENT DE LA ZONE N

### **Caractère de la zone N**

Cette zone constitue une coupure non construite dans l'urbanisation du bourg, qui s'est développée de part et d'autre de son axe Nord-Sud.

Les terrains qu'elle regroupe retracent l'ancienne emprise foncière du Château de Laas, dont les différentes composantes, parc, cour, avant-cour, ont fortement marqué l'organisation urbaine du village.

Ils témoignent d'un passé spécifique à la commune dans l'histoire de sa constitution morphologique, qui a perduré, et dont il s'agit de préserver le caractère en fonction de la qualité du site et de l'intérêt historique et patrimonial.

Les constructions ont été localisées sur le plan de zonage pour leur qualité architecturale, urbaine et historique.

Elles constituent des éléments du patrimoine communal et bénéficient à ce titre de prescriptions particulières en cas d'intervention. Il s'agit des vestiges du château et de ses dépendances, tour, corps de logis, ferme, portail et mur de clôture, pour lesquels des travaux d'aménagement et d'extension mesurée sont autorisés. La haie champêtre qui clôt l'emprise subsistante du parc est inscrite en tant qu'élément du paysage communal. Cette mesure interdit son défrichage.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration de travaux.
- 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 dépôts de matériaux sont interdits.

### Article N 1 - Occupations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, et notamment :

- 1.1.1. Les dépôts de toutes sortes, (matériaux, véhicules ...)
- 1.1.2. Les carrières
- 1.1.3. Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.1.4. Le stationnement des caravanes.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Ne sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites et de leur intégration dans un traitement paysager d'ensemble, que :

- 2.1.1. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise.
- 2.1.2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.1.3. Dans l'emprise foncière de l'ancien château délimitée par les murs de clôture ou la haie champêtre :
  - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants,
  - la construction limitée de bâtiments annexes (garage, abris de jardin...),
  - la réalisation de bassin ou piscine,à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde du site.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 3 - Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

### Article N 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2. Assainissement :

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement .  
En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.

#### 4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.4. Télécommunications - Télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

### Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages publics ou d'utilité publique doivent être implantés en retrait de l'alignement.

### Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.
- 10.2. Une adaptation à cette hauteur maximale pourra être accordée en cas d'intervention sur le bâti existant dépassant cette limite, ou pour assurer l'harmonisation de la construction par rapport au bâti existant.

### **Article N 11 - Aspect extérieur**

- 11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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. Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- 11.2. La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façades et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte traditionnel environnant. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- 11.3. Toitures :  
Les toitures de toutes les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet, ou de celles des bâtiments liés à l'exploitation agricole, doivent avoir deux versants d'une inclinaison minimum de 35 ° et une couverture en ardoise ou tuiles de ton brun, ou matériaux d'aspect similaires.
- 11.4. Les clôtures seront sobres ; elles seront constituées de grillages sur poteaux métalliques.

#### 11.5. Eléments du Patrimoine :

Les restaurations et éventuelles modifications des constructions existantes repérées au plan devront être réalisées dans le respect du bâti, des matériaux et des mises en oeuvre traditionnels.

En particulier :

##### - Les murs en maçonnerie :

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement avec des joints dits "à pierres vues" dégageant seulement les têtes de pierre.

Les enduits traditionnels à base de mortier de chaux doivent être de teinte neutre.

##### - Les ouvertures :

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures doivent être en bois et peintes d'une couleur légère.

La ferronnerie sera traitée simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Dans le cadre des réhabilitations, les portes et fenêtres traditionnelles existantes seront impérativement conservées. Si leur conservation s'avère techniquement impossible, elles seront refaites à l'identique.

##### - Les toitures.

On respectera le nombre des pentes existantes.

Les toitures sont, à l'exclusion de tous autres matériaux ou modernes, couvertes en petites tuiles plates de terre cuite naturelle de ton brun rouge ou en ardoises naturelles.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

#### **Article N 12 - Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Dans la partie de la zone située au Nord de la rue du Marchais, tout aménagement ou construction admis à l'article N 2 devra être accompagné d'un projet d'aménagement paysager en rapport avec la situation du terrain (ancienne perspective du château).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.