

Plan Local d'Urbanisme ORLEAT  
Modification N° 5  
Approuvée le 6 juillet 2015

# Zone Nh

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Nh</b>
1 Occupations et utilisation du sol <b>INTERDITES</b>	Installations classées. Constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles et forestières. Le camping et le stationnement des caravanes et mobil - homes sont interdits.
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Annexes des bâtiments existants dans un rayon de 25 mètres. Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées à une distance inférieure à celle déterminée par le Règlement Sanitaire Départemental des constructions vouées à l'activité agricole. Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans le périmètre de la zone constructible même si un bâtiment agricole est situé à moins de 50 ou 100 mètres en fonction de son classement du point de vue du Règlement Sanitaire Départemental. Les abris pour animaux sont autorisés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"><li>• que leur superficie totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup></li><li>• qu'ils présentent une ouverture sur l'une des 4 façades</li><li>• que leur impact sur le paysage soit limité</li></ul>
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Néant
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	<b>Eau</b> Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. <b>Assainissement</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.</li><li>• Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.</li></ul>
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Lorsque l'implantation d'une nouvelle construction est subordonnée à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie minimale du terrain d'assiette doit être de 1500 mètres carrés. Pour être constructibles, les terrains d'assiette devront avoir une superficie minimum de 1500 mètres carrés afin de préserver le style architectural et paysager des secteurs pavillonnaires
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite actuelle ou future de la voie publique ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent. L'extension des bâtiments existants pourra être autorisée à la condition qu'elle soit implantée au minimum à la même distance de la limite actuelle ou future de la voie que les bâtiments objet de l'extension. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<h1 style="text-align: center; margin: 0;">Nh</h1>
<p style="text-align: center;">7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de toute nouvelle construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les extensions des constructions et installations existantes peuvent se faire en limite séparative uniquement dans le cas où le bâtiment existant est déjà implanté en limite.</p> <p>Les extensions de bâtiments existants implantés avec un recul inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives seront autorisées dans le prolongement de ces bâtiments sans diminution de ce recul.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre</p>
<p style="text-align: center;">8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Néant</p>
<p style="text-align: center;">9</p> <p>Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.</p>
<p style="text-align: center;">10</p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Elle ne peut excéder 10 mètres à l'exception de l'extension de bâtiments existants qui pourra se faire à la hauteur de la construction existante.</p> <p>Elle est limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation à l'exception de l'extension de bâtiments existants qui pourra se faire à la hauteur de la construction existante et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles la hauteur est libre.</p> <p>La hauteur des murs de clôture ne devra en aucun cas excéder 1,50 mètres.</p> <p>La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5 m</p>

<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Voir Aspect extérieur des constructions Page 61</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p><b>Règles générales :</b></p> <p>Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. Les bardages et couvertures d'aspect métalliques sont interdits.</p> <p><b>Règles particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures et couvertures</li> </ul> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles de type canal ou à emboîtement de teinte rouge, rouge nuancé ou compatibles avec le nuancier du présent règlement. Les pentes des toitures doivent être inférieures ou égales à 45%. Pour les extensions des bâtiments, la pente de toit est libre. Les terrasses seront autorisées si elles occupent au maximum 20% de la superficie de la toiture du bâtiment. Pour les bâtiments autres que d'habitation, l'emploi d'autres dispositifs de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils respectent par leur forme, leur aspect et leur tonalité les prescriptions du nuancier du présent règlement. Pour les bâtiments à usage d'entrepôt, l'aspect métallique des toitures est autorisé. Les Toitures végétalisées sont autorisées. Les panneaux solaires devront être intégrés au toit de la construction et à la ligne de toit ; la saillie ne doit pas être apparente. Les toitures des abris pour animaux seront réalisées en tuiles de type canal ou à emboîtement de teinte rouge, rouge nuancé ou compatibles avec le nuancier du règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouvertures et menuiseries</li> </ul> <p>Les menuiseries seront de tons discrets, tons blancs ou ton bois.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maçonnerie</li> </ul> <p>Les enduits, les rejointoiements et les crépis respecteront les teintes inscrites au nuancier du règlement, y compris pour les annexes des bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôtures</li> </ul> <p>La continuité de hauteur des murs de clôtures sur rue devra être maintenue. Les clôtures seront constituées de murs en maçonnerie enduite, harmonisés avec les façades. Sont interdits : les éléments préfabriqués en béton armé et imitation de matériaux et les murs en béton brut.</p> <p><b>Alignements d'arbres protégés</b></p> <p>Les alignements d'arbres identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement sont protégés par le classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'Article L130-1 du code de l'urbanisme s. Les coupes prévues devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier. Les arbres coupés devront être remplacés à raison d'un arbre planté par arbre coupé. Les coupes d'entretien sont toutefois autorisées. Les essences d'origine devront être respectées pour la re-plantation.</p>
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Néant</p>
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.</p>
<p>14 COS (article R123-10)</p>	<p>Néant</p>

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Nh</b>
15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Un minimum de 20% de la superficie des terrains aménagés devront être conservés en pleine terre.
16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Néant