

Zone AUa

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	AUa
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées. Constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, 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	Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, alimentation en eau potable, électricité, assainissement collectif) prévues à l'Orientation d'Aménagement correspondante.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	<ul style="list-style-type: none"> • pour les terrains d'une largeur inférieure à 30 m de façade, un seul accès autorisé • pour les terrains d'une largeur supérieure à 30 m de façade, 2 accès maximum possibles à condition qu'ils soient distants d'au moins 12 m Les Pièces Graphiques du Règlement indiquent les secteurs concernés par l'interdiction de création d'accès direct sur les voies de circulation
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	<p>Eau</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eaux usées <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eaux pluviales <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.</p>
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Néant
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>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.</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>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante</p> <p>Les constructions devront être implantées en parallèle à la façade sur rue (ou voie) du terrain</p> <p>Les mentions spécifiques portées le cas échéant sur les Pièces Graphiques du Règlement se substituent aux règles précédentes</p>

**REGLES
APPLICABLES
(ARTICLE R123-9
du Code de
l'Urbanisme)**

AUa

<p>7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>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 deux mètres. Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait existant.</p>
<p>8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Néant</p>
<p>9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>Néant</p>
<p>10 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. Elle ne peut excéder 8 mètres à l'exception de l'extension de bâtiments existants qui pourra se faire à la hauteur de la construction existante, des secteurs faisant l'objet d'indications spécifiques dans les pièces graphiques, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la hauteur est libre. La hauteur des clôtures ne devra en aucun cas excéder 1,50 mètres.</p>

11
Aspect extérieur des
constructions, abords,
paysage (article R123-11)

Voir aspect extérieur des constructions page 61

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

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.

Règles particulières :

• Toitures et couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de type canal ou à emboîtement de teinte rouge, rouge nuancé ou compatibles avec le nuancier du 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 sur la totalité de la construction.

Dans le secteur du Bourg d'ORLEAT identifié sur les pièces graphiques du règlement au titre de l'article R 123-11 h, les toits-terrasses sont interdits.

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 règlement.

Pour les bâtiments à usage d'entrepôt, l'aspect métallique des toitures est autorisé à l'exception du secteur du Bourg d'ORLEAT identifié sur les pièces graphiques du règlement au titre de l'article R 123-11 h, dans lequel il est interdit. Dans ce secteur, les cabanes et annexes d'aspect bois sont interdites.

Les Toitures végétalisées sont autorisées sur la totalité de la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés au toit de la construction et à la ligne de toit ; la saillie ne doit pas être apparente.

Dans le secteur du Bourg d'ORLEAT identifié sur les pièces graphiques du règlement au titre de l'article R 123-11 h, les tuiles seront de teintes rouge uni.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures des bâtiments d'habitation seront plus hautes que larges. En cas de bâtiments comprenant plusieurs niveaux, les ouvertures seront alignées sur une verticale.

Les menuiseries seront de tons discrets, tons blancs ou ton bois.

Dans le secteur du Bourg d'ORLEAT identifié sur les pièces graphiques du règlement au titre de l'article R 123-11 h, les tons blancs sont interdits.

Maçonnerie

Les enduits, les rejointoiements et les crépis respecteront les teintes inscrites au nuancier du règlement, y compris pour les annexes des bâtiments.

Alignements d'arbres protégés

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.

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<h1 style="text-align: center;">AUa</h1>
12 Réalisation d'aires de stationnement	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement créé.</p> <p>Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces, artisanat et, il est exigé 1 place pour 50 m2 de surface de plancher créée.</p>
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	<p>Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation au d'occupation du sols devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.</p>
14 COS (article R123-10)	<p>Néant</p>
15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	<p>Un minimum de 20% de la superficie des terrains aménagés devront être conservés en pleine terre.</p>
16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Néant</p>