

## **ZONE Ut**

Zone destinée à Espiaube à des opérations d'ensemble liées à l'accueil touristique.

### **ARTICLE Ut-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisation de sols sont interdites hormis celles autorisées à l'article AUt-2.

### **ARTICLE Ut-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions suivantes sont autorisées :

- les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) à dominante habitat touristique. Dans ces opérations sont admises les activités compatibles avec l'habitat, telles que constructions à usage hôtelier, d'équipements publics, commercial, de services, relevant éventuellement du régime des installations classées. Les aires de stationnement, de jeux et de sports y sont également autorisées,
- l'extension des bâtiments existants.

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du P.P.R.N.P. (plan de prévention des risques naturels prévisibles).

### **ARTICLE Ut-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès

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 le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Voirie

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour (y compris les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie).

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

#### **ARTICLE Ut-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et assainissement.

Les opérations d'ensemble devront tenir compte de la nécessité d'un aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

##### Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

###### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, s'il existe.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

###### ***Eaux pluviales***

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales de toiture sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dépôt en Mairie d'une demande d'autorisation de déversement pour la mise en place de ces ouvrages de régulation ou de traitement des eaux pluviales polluées, est obligatoire.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE Ut-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Ut-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

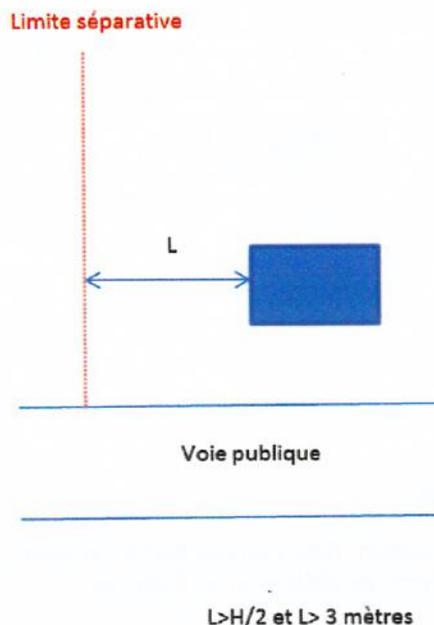
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des emprises publiques, ou des voies publiques ou privées, existantes, à créer ou à modifier,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si celles-ci présentent un retrait inférieur à 3 m par rapport à la voie publique ou privée ou l'emprise publique.

**ARTICLE Ut-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3$  m.



L'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3 m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

**ARTICLE Ut-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

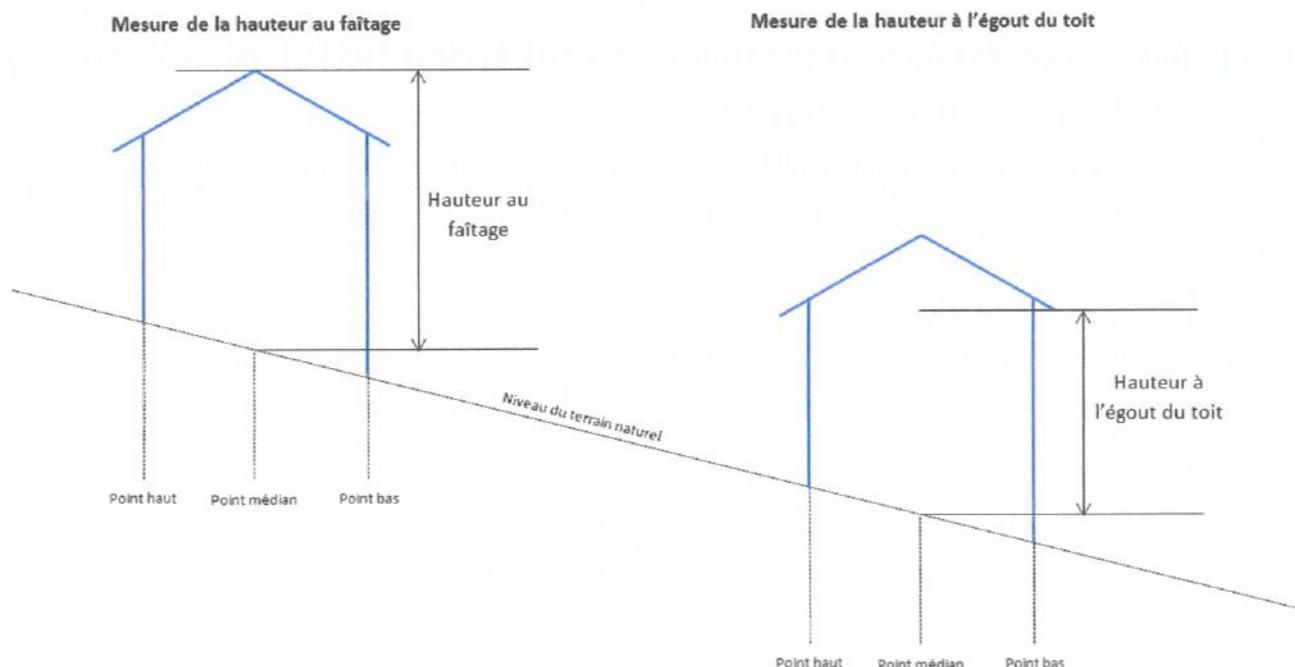
**ARTICLE Ut-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60% de la surface totale du terrain.

**ARTICLE Ut-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



**Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions, à partir du point médian du terrain naturel d'assiette, ne pourra excéder 9 m à l'égout et 16 m au faîtage.

---

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

Tout projet devra garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

Toitures

Le matériau de couverture sera obligatoirement l'ardoise naturelle ou artificielle non losangée, de teinte et d'aspect similaires à l'ardoise naturelle.

La pente des toitures sera comprise entre 80% et 100%.

Une pente plus faible, comprise en 60% et 80% est tolérée pour les annexes de moins de 5 m de largeur.

Les faitages devront être positionnés soit parallèlement, soit perpendiculairement par rapport à l'alignement sur la voie.

D'autres matériaux, pentes ou faitages sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique.

Les toitures des annexes et des extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

Les lucarnes et fenêtres de toits seront similaires aux types décrits en annexe du présent règlement.

Façades

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des enduits et des menuiseries devra respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Les enduits de façade clairs seront privilégiés.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

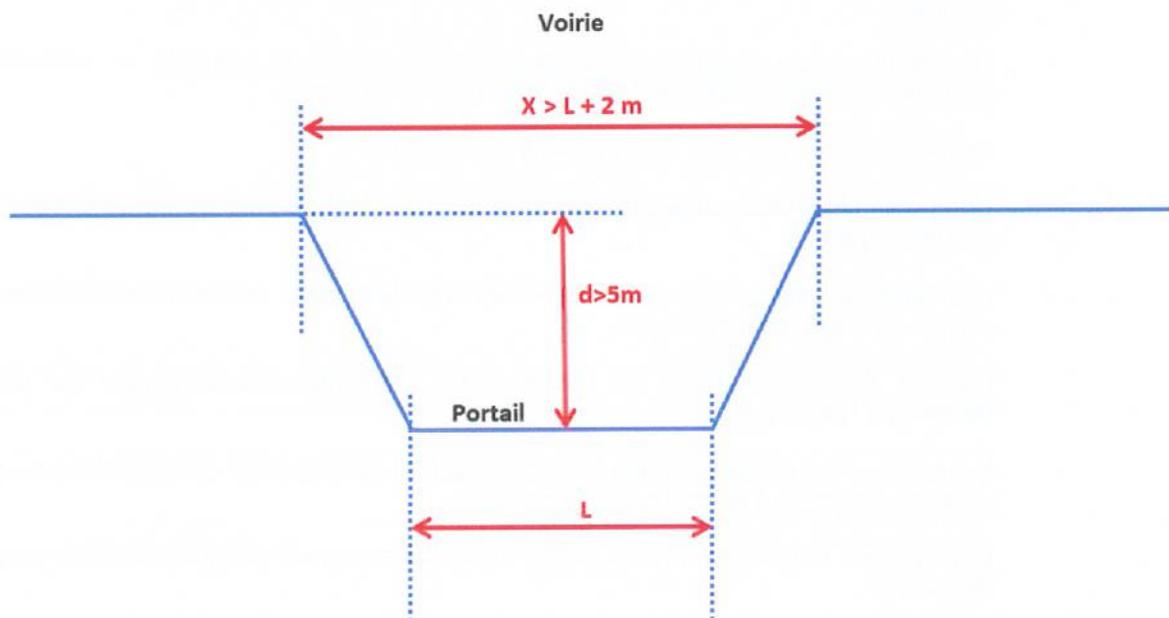
Clôtures

- en limite de l'espace public, le mur de clôture ou le dispositif à claire-voie avec un muret en soubassement en pierre ne doit pas excéder une hauteur maximale de 1.40 m ; le soubassement n'excèdera pas 0.60 m de hauteur. Les murs de clôture utiliseront la pierre sèche et/ou la lauze,
- en limite séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

### Portail

Le portail d'entrée sur la voie publique sera disposé en recul de l'emprise publique afin d'aménager un espace privé d'une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> destinée aux entrées et sorties sécurisées des véhicules.

Afin d'aménager cet espace privé, le portail sera implanté en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public. Par ailleurs, la largeur de l'entrée sur la parcelle privée au niveau de la limite avec le domaine public sera au moins égale à la largeur du portail + 2 mètres (cf. schéma ci-dessous).



### Panneaux solaires

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

## **ARTICLE Ut-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions,
- pour les extensions des constructions existantes,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

#### Constructions neuves et extension des constructions existantes

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher pour l'habitat.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé :

- 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces,
- 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher pour les bureaux,
- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

#### Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

#### Local à vélos

Dans les projets comportant une surface de plancher d'au moins 300 m<sup>2</sup>, il est imposé la réalisation d'un local garage vélos, avec une taille minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière de départ.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement réalisées en extérieur.

**ARTICLE Ut-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Ut-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés parallèlement à la couverture, sans saillie supérieure à 20 cm. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère ou seront intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE Ut-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.