

ZONE UB
du PLU approuvé le 22/06/06

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire de Vals les Bains, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

On distingue un secteur **UBL**, qui correspond au camping existant, où seules les constructions à usage touristiques sont autorisées.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de la Volane.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone UBL, seules les constructions et installations liées à l'aménagement du camping sont autorisées.

En zone inondable de la Volane :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol doivent :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- ne pas aggraver les risques et leurs effets
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
- réaliser le premier niveau de plancher à une hauteur supérieure à 4,50 m au dessus du fond du lit de la Volane (étude BCEOM)

La reconstruction à l'identique avec changement de destination est autorisée à conditions de ne pas accroître les conditions d'insécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long des routes départementales 578 et 235, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelles ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+5.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

IDEM UA 12.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article UB 14 - Coefficient d'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.

Rappel Article UA 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation : 1,2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, le constructeur pourra s'affranchir de cette obligation s'il y a impossibilité technique ou architecturale de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière considérée, par le paiement d'une participation financière à la commune, si elle instituée, ou la réalisation d'un nombre de places équivalent dans un rayon de 300 mètres (L 421 - 3 du code de l'urbanisme).

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage de service : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage de commerce : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Hôtels et restaurants : Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour dix mètres carrés de salle de restaurant.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage artisanal : Une place de stationnement pour quatre vingt mètres carrés de surface hors œuvre de l'établissement.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Etablissements scolaires : 2 place par classe.