

**ZONE UC**  
**du PLU approuvé le 22/06/06**

Il s'agit des quartiers et hameaux de Vals-les-Bains, à vocation principale d'habitations individuelles.

On distingue un secteur **UCp**, qui correspond aux hameaux présentant un patrimoine architectural traditionnel et où les prescriptions architecturales sont plus strictes.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article UC 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 camping et 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 UC 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UC 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 une seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**Article UC 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

**Article UC 5 - Caractéristique des terrains**

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

**Article UC 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 3 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.

Pour la zone **UCp**, les constructions doivent respecter les alignements constitués par les maisons traditionnelles avoisinantes.

### **Article UC 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 comprises 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 UC 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Article UC 10 - Hauteur**

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 8 mètres.

### **Article UC 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 ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

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

**Pour la zone UCp :**

*Adaptation dans la pente :*

Les constructions devront s'inscrire dans la pente en limitant les terrassements (bâtiment adossé à la pente). Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

*Volume de la construction :*

Les constructions devront s'insérer dans le tissu urbain existant et être traitées en harmonie avec le bâti avoisinant. La façade principale devra être plus longue que haute.

*Toitures :*

Le sens des faitages devra respecter la prédominance des constructions avoisinantes. Les matériaux de couverture devront être identiques des bâtiments traditionnels avoisinants et respecter l'harmonie des couleurs (tuiles creuses).

Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

*Façade :*

Tous matériaux brillants et de couleur vive sont interdits. Les enduits devront être compatibles avec les maisons traditionnelles avoisinantes.

*Les clôtures :*

Les murs de clôtures devront être soit en pierre traditionnelle soit en parpaing enduit et d'une largeur minimale de 40 cm.

Les hauteurs des clôtures sont limitées à 1,80 m.

La crête du mur de clôture sera parallèle à la pente du terrain.

En cas de terrasse, la crête du mur de clôture sera parallèle au nivellement de la terrasse.

Les clôtures ne devront pas générer d'obstacle pour les accès.

### **Article UC12 - Stationnement des véhicules**

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

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

Non réglementé.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</b>
---

### **Article UC 14 - Coefficient d'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Non réglementé.