

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs bâtis de la commune situés dans la vallée de l'Indre et susceptibles d'être touchés par des inondations de l'Indre.

L'ensemble de la zone Ui est inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Val de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Ce PPRi vaut servitude d'utilité publique.

Afin de faciliter la lecture du PLU, il a été décidé de transcrire exactement le zonage du PPRi dans le PLU. Pour la zone urbaine (au sens du PLU) il en découle un certain nombre de secteurs, dont l'appellation commence systématiquement par Ui, suivi d'un indice qui est l'appellation du secteur dans le PPRi. Ainsi :

- le secteur UiA1 est classé A1 dans le PPRi
- le secteur UiA3 est classé A3 dans le PPRi
- le secteur UiA4 est classé A4 dans le PPRi
- le secteur UiB1 est classé B1 dans le PPRi
- le secteur UiB1b est classé B1b dans le PPRi
- le secteur UiB3 est classé B3 dans le PPRi
- le secteur UiB3b est classé B3b dans le PPRi
- le secteur UiB3v est classé B3v dans le PPRi

La réglementation d'urbanisme du PLU concernant la zone Ui intègre les principales dispositions du PPRi. Toutefois, des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre.

Par ailleurs, il convient de préciser que le PPRi comporte des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants.

Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans la zone Ui.

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

En cas de différence entre le présent règlement et celui du PPRi, la plus contraignante des deux règles s'applique.

Pour tous les secteurs, la date de référence pour les constructions existantes est la date d'approbation du PPRi, soit le 28 avril 2005.

L'abréviation PHEC signifie "Plus Hautes Eaux Connues". Se référer à la cartographie du PPRi annexée au PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières et stockages de matériaux de carrière ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol,
- les nouveaux équipements de secours et de santé, tels les centres de secours, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable,
- la fabrication des substances et préparations dangereuses (définies à l'article R 231-51 du Code du travail),
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques,

En outre, dans le secteur UiB3v, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le changement de destination de constructions existantes en habitation,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

De plus, dans les zones identifiées comme sensibles au regard de la protection des ressources en eau potable dans les rapports géologiques du 31 mai 1976 et 3 mai 1985 (voir plan annexé) sont également interdits :

- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques ou d'hydrocarbures liquides, les installations à usage domestique pouvant être tolérées à la condition que les cuves soient à sécurité renforcée du type « en fosse », ou présentant une sécurité équivalente (réservoirs assimilés). Les réservoirs aériens devront être équipés d'une cuvette étanche ;
- les installations classées si elles comportent un risque de pollution des eaux souterraines ;
- le creusement de puits ou de forages quelle qu'en soit la destination,
- l'ouverture d'excavations permanentes, et toute modification de la surface topographique pouvant entraîner la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration.

Article Ui2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.

- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

Ui2-1 DANS LE SECTEUR UiA1

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Seuls sont admis, dans les limites notamment de l'article Ui9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation,
- l'extension des constructions,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement.
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et / ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
 - o de ne créer qu'un seul logement,
 - o de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,
 - o de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement,
 - o de ne pas creuser de sous-sol,
 - o de prendre des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- Le changement de destination d'un bâtiment, ancien moulin ou lavoir ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité .
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
 - o les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,
 - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable, etc.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
 - les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m² nécessaires à l'exploitation des jardins potagers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.
- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
 - les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
 - les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Ui2-2 DANS LE SECTEUR UiA3

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Seuls sont admis, dans les limites notamment de l'article Ui9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation.
- l'extension des constructions,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement .
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement . Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins ou lavoirs et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-

centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au dessus des PHEC.

- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
 - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable, etc.
 - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
- les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m² nécessaires à l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.
- les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m² et dont l'avancée sur la rivière ne dépasse pas 1,50 mètres) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité. Les cabanes de pêche ne sont pas admises.
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables, etc.) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Ces structures doivent être démontables dans un délai de 24 heures à la première réquisition du maire ou des services de l'Etat.
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.
- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
- les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
 - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
 - o que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Ui2-3 **DANS LE SECTEUR UiA4**

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Seuls sont admis, dans les limites notamment de l'article Ui9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de

toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.

- les réparations après inondation sous réserve de réduire la vulnérabilité.
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement .
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètres au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement .Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalemment ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au-dessus des PHEC .
- sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
 - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, captage d'eau potable....Les postes de transformation électrique ne sont pas admis.
 - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées , des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
 - o les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation à condition qu'elles soient situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre et de ses bras. Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.
 - o les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
 - o les aménagements d'espaces verts et de terrains de plein air et de loisirs non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Ui2-4 DANS LES SECTEURS UiB1 et UiB1b

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article Ui1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et dans les limites prévues notamment à l'article Ui9 (emprise au sol) .

Sont ainsi notamment admis dans les secteurs UiB1 et UiB1b :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation,
- l'extension des constructions,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement .
- les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.
- La reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service. Quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement. Des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité devront être adoptées.
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation. Elles comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (pour chaque logement), doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement.
 - Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, commerciales et de service
- les piscines couvertes ou non.

Ui2-5 DANS LES SECTEURS UiB3, UiB3b et UiB3v

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article Ui1 (concernant le secteur UiB3v notamment), sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et dans les limites prévues notamment à l'article Ui9 (emprise au sol) .

Sont ainsi notamment admis :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation des constructions ayant une existence juridique,
- l'extension des constructions,
- les travaux de restructuration lourde et d'extension de l'hôpital de Loches (démolitions partielles ou totales, reconstructions après démolitions, extension de bâtiments existants), sans augmentation de la capacité d'hébergement de 68 lits début 2003, ainsi que les installations classées strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'hôpital,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement,
- les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité . Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.

- la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service,
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation dans les secteurs UiB3 et UiB3b s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement. Des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité devront être adoptées.
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues :
 - o Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans les secteurs UiB3 et UiB3b. Elles comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (pour chaque logement), doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement,
 - o Les constructions nouvelles à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales et de service,
 - o Les serres dans les secteurs UiB3 et UiB3b.
- les piscines couvertes ou non.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui3 ACCES ET VOIRIE

Ui 3-1 GENERALITES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Ui 3-2 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Ui 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour .

Article Ui4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Ui 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

Ui 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Ui 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Ui 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Ui 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques adopteront de préférence la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

Article Ui5 SUPERFICIE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Article Ui6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ui6-1 DANS LES SECTEURS UiB1b ET UiB3b

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- ou avec un élément de façade en retour sur l'alignement

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée si un mur de clôture est construit à l'alignement pour assurer une continuité bâtie.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises)

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

Ui6-2 DANS LES SECTEURS UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ET UiA4

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un secteur UiB1 et un secteur Uc, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres de l'alignement des voies publiques. Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises).

Une implantation spécifique, justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux, pourra être imposée lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.

Article Ui7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Ui7-1 DANS LES SECTEURS UiB1b ET UiB3b

Les constructions doivent être implantées

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 mètres.

Les abris de jardin doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment construit avant la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Ui7-2 DANS LES SECTEURS UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ET UiA4

A moins que le bâtiment 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un secteur UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ou UiA4 et un secteur Ua, UiB1b ou UiB3b, le bâtiment pourra être implanté sur la limite parcellaire ou à une distance minimale de 3 mètres de la limite.

Les abris de jardin doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Article Ui8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Ui9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des sous-sols, éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...).

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application des règles de la zone Ui est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRi (28 avril 2005).

Ui 9-1 DANS LES SECTEURS UiA1 ET UiA3

Pour l'extension des constructions : une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol pour l'extension.
- Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Pour les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, il n'est pas autorisé d'augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m².

Ui 9-2 DANS LE SECTEUR UiA4

Pour les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, il n'est pas autorisé d'augmentation d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m².

Ui 9-3 DANS LES SECTEURS UiB1 et UiB1b

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation, annexes comprises :

- Dans le secteur UiB1b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB1, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
 - o une emprise au sol au plus égale à 30 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension)
 - o 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²

Pour l'extension des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement, :

- Dans le secteur UiB1b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB1, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
 - o une emprise au sol totale au plus égale à 40 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension),
 - o 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI.

Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis cette date, les extensions ne sont admises que dans la limite de :

- une emprise au sol totale au plus égale à 30 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension) pour les constructions à usage d'habitation,
- une emprise au sol au plus égale à 40 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension) pour les bâtiments à usage d'activités.

Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants tels que centres de secours, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite sont soumis aux mêmes limites.

Est admise la reconstruction de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus.

Est également admise la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés, y compris lorsque l'emprise initiale dépasse les limites fixées ci-dessus. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.

En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

L'emprise au sol des constructions nouvelles

- à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à 30 % de la surface du terrain en secteur UiB1
- à usage d'activités et de service (annexes comprises) sera la plus réduite possible et au plus égale à 40 % de la surface du terrain en secteur UiB1.

Pour les constructions nouvelles, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol en secteur UiB1b.

Ui 9-4 DANS LES SECTEURS UiB3 ET UiB3b

Pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes,

- Dans le secteur UiB3b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB3, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
 - o une emprise au sol totale au plus égale à 10 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension),
 - o 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²

Pour l'extension des constructions existantes à usage d'activités économiques et de service,

- Dans le secteur UiB3b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB3, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
 - o une emprise au sol totale au plus égale à 20 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension)
 - o 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises, dans la limite de 150 m² pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis la date d'approbation du PPRi, les extensions ne sont admises que dans la limite des plafonds d'emprise au sol totale définies ci-dessus, sans dépasser 150 m² d'extension.

Est admise la reconstruction des bâtiments sinistrés, y compris lorsque l'emprise initiale dépasse les limites fixées ci-dessus. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article.

En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

Est également autorisée la reconstruction de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.

Dans le secteur UiB3, l'emprise au sol des constructions neuves

- o à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à 10 % de la surface du terrain
- o à usage d'activités économiques et de service, et leurs annexes, sera la plus réduite possible et au plus égale à 20 % de la surface du terrain.

Dans le secteurs UiB3b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions nouvelles.

L'emprise au sol des serres sera au plus égale à 30 % de la superficie du terrain.

Ui 9-5 DANS LE SECTEUR UiB3v

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

Pour l'extension des constructions existantes, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m² ;
- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises, dans la limite de 150 m² pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis la date d'approbation du PPRi, les extensions ne sont admises que dans la limite de 150 m² .

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service est limitée à 150 m² .

L'emprise de la reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à 10% (habitat) ou 20 % (activités) de la surface du terrain située en zone UiB3v sans pouvoir dépasser l'emprise des bâtiments existants avant le sinistre.

Est également autorisée la reconstruction de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.

Article Ui10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-après, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.

En règle générale, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente.

Ui10-1 DANS LES SECTEURS UiB1b ET UiB3b

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Ui10-2 DANS LES SECTEURS UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ET UiA4

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un des secteurs concernés et sur un secteur Ua, UiB1b ou UiB3b, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un secteur UiB1 et un secteur Uc (Tivoli), la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans les secteurs UiB3 et UiB3v, il ne pourra être admis que trois niveaux habitables dans les bâtiments d'habitation.

Article Ui11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ui 11-1 GENERALITES

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi de l'Indre . Il est essentiel de se référer à ce document pour tout projet situé dans le secteur.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles Ui 11-3 et Ui 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

Ui 11-2 ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- s'ils sont nécessaires pour respecter les contraintes imposées par l'article Ui2 et permettre de limiter la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation,
- en cas d'extension d'une construction existante sur remblais.

Ui 11-3 FACADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour et les œils-de-bœuf,
- le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises,
- Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour et les œils-de-boeuf.
- à l'exception des bardages, les menuiseries extérieures en bois seront peintes. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.
- Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les vitrines doivent être placées en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade d'origine. Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

Pour les menuiseries des vitrines, sont autorisées :

- soit les couleurs douces si les encadrements de vitrines sont larges,
- soit les couleurs vives si les encadrements de vitrines ont une largeur inférieure à 3 cm,
- si le bois est employé à l'état brut, seul le ton chêne est autorisé.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

Ui 11-4 TOITURES ET COUVERTURES

a) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m²

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m²) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faitages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites). La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

b) Autres constructions

Il n'est pas imposé de formes de toiture

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints.

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, etc.) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Ui 11-5 CLOTURE

Ui11-5-1 DANS LES SECTEURS UiB1, UiB1b, UiB3, UiB3b, UiB3v

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien ou leur restauration en totalité ou en partie doit au contraire être recherché.

Dans le cadre d'une création, la clôture sur rue doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou une clôture entièrement ajourée de type 3 fils

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée par :

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois
- ou une clôture en bois de forme simple
- ou une clôture entièrement ajourée de type 3 fils

Les enduits des murs de clôture auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau).

Ui11-5-1 DANS LES SECTEURS UiA1, UiA3, UiA4

Les clôtures seront entièrement ajourées de type 3 fils ; cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Article Ui12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- une place par emploi pour les constructions à usage d'activités,
- une place par salle de classe pour les établissements d'enseignement.

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ui13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le PPRi dispose de règles particulières qu'il convient de respecter en matière de boisements, de création et d'exploitation des prairies, cultures, haies et jardins d'agrément.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,9 dans le secteur UiB1.

Article non réglementé dans les autres secteurs.