



Département du Loir-et-Cher

NAVAIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 12 décembre 2006

PLU modifié le 29 août 2011

Règlement

5



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	11
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC	30
CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI	42
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU	50
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU des Sables	60
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUI	69
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	74
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	78

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Naveil
Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment:

♦ Article L 111 – 1 - 4

(loi n°2003.590 du 02 juillet 2003 art. 34)

" En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

♦ Article L.111-3

(loi n°75-1328 du 31 décembre 1975 – loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art 207 - loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 art. 1)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

♦ **Article L 111-8**

(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°83-8 du 7 janvier 1983 art.75 2 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 I)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L.111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

♦ **Article L 111 - 9 :**

(loi n°76.1285 du 31 décembre 1976 art. 5 - loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 art. 2-II)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

♦ **Article L 111 - 10 :**

(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 - loi n ° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75-1 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

♦ **Article L 111 - 11 :**

(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 III, IV - loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art.22 III)

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

♦ **Article L 123-1 7°**

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 - Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2°, 3° Journal Officiel du 22 avril 2004)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

♦ **Article L 123-6**

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 20 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(...) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

♦ **Article L.332-6 et suivants relatifs aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles**

Il est ainsi rappelé :

♦ **Article L.332-9**

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 23- loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 art. 55 II, art. 58 - loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 18)

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

♦ **Article L332-11**

(inséré par Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 23)

Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnées ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

♦ **Article L.421-4**

(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

♦ **Article L.421-5**

(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

2 - Les articles réglementaires du code de l'urbanisme ci-après, sont d'ordre public et restent applicables nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme.

♦ **Article R 111 - 2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

♦ **Article R 111 – 3 - 2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il est rappelé en outre :

♦ **Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques**

"Lorsque par suite de travaux de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

♦ **Article R 111 - 4 :**

(décret n° 77.775 du 7 janvier 1977, art.5)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus;

[...]

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

♦ **Article R 111 - 14 - 2 :**

(décret n° 77.1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur destination, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

♦ **Article R 111 - 15 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs approuvés.

♦ **Article R 111 - 21 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

♦ **Article R 130 - 1 :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5ème alinéa).

Article R 422 - 2 :

Les installations, les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public sont soumis à autorisation.

Art. R 442 - 3 :

Les installations classées sont soumises à autorisation.

Article R 442 - 1 et suivants :

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Article R 441 - 2 et suivants :

Les clôtures sont soumises à autorisation.

3 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol sont applicables, leur liste est jointe en annexe du document.

4 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu, le droit de préemption urbain

♦ **Article L.211-1**

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 art. 25, loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 41 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (...)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

5 - Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme

6 - Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones.

- Les zones urbaines dites "zones U", déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des 4 chapitres du titre II du présent règlement :
Elles comprennent:
 - o une zone UA adossée au coteau de Montrieux, affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut également accueillir des activités complémentaires à l'habitat,
 - o une zone UB correspondant à la partie agglomérée et dense de la commune où sont autorisés habitat, services et activités.
 - o une zone UC réservée à l'habitat pavillonnaire de faible densité.
 - o une zone UI à caractère artisanal, industriel et commercial avec un secteur UIs.

- Les zones à urbaniser dites "Zones AU" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Elles ne sont pas équipées et destinées à l'urbanisation future à court, moyen et long terme sous la forme d'opérations d'aménagement.
Elles comprennent :
 - o La zone AU qui se décline en plusieurs secteurs
 - Le secteur 1AUc. Ce secteur est destiné à recevoir à court terme, habitat collectif et activités commerciales et de services.
 - Les secteurs 2AU. Ces secteurs sont destinés à une urbanisation à moyen terme. L'un d'eux comprend un sous secteur 2AUa permettant le maintien de l'activité agricole en place.
 - Les secteurs 3AU. Ces secteurs sont destinés à une urbanisation à long terme. L'un d'eux comprend un sous secteur 3AUa permettant le maintien de l'activité agricole en place.
 - o La zone 1AU des Sables dont l'aménagement et l'équipement sont prévus dans le cadre d'une Zone d'aménagement Concerté
 - o La zone 1AUi destinée à l'extension de la zone d'activités.
- La zone agricole dite "zone A", strictement réservée à une utilisation économique agricole, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
- La zone naturelle dite "zone N", zone constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Cette zone comprend 4 secteurs particuliers:

- le secteur N parc, destiné à recevoir des équipements et aménagements publics ou privés à vocation culturelle, sportive, éducative, touristique et de loisirs,
- le secteur N h, où la création de logements par transformation du bâti existant est admise,
- le secteur N eu, destiné à l'implantation de la future station d'épuration,
- le secteur N gv, destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,

Cette zone comprend également 2 secteurs, liés à l'exploitation de carrières :

- le secteur N c1, où l'exploitation doit être menée de telle sorte qu'à terme on obtienne l'accueil d'activités de loisirs organisées autour de plans d'eau, en accord avec les services hydrauliques de l'Etat.
- le secteur N c2, où la remise en culture des terres doit être obtenue lors de la cessation de l'extraction.

Les secteurs inondables se surimposent aux zones UA, UB, UC, UI, AU et N. Ils sont repérés par un indice indiquant la zone définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le niveau d'aléa. Le PPR distingue:

- La zone A : à préserver de toute urbanisation nouvelle
 - rA1 - aléa faible : la profondeur de submersion est inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée,
 - rA2 - aléa moyen : la profondeur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres sans vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée,
 - rA3 - aléa fort : la profondeur de submersion est supérieure à 2 mètres avec vitesse nulle ou faible ou profondeur comprise entre 1 et 2 mètres avec vitesse moyenne à forte, bande de 300 mètres en arrière des levées,

-
- rA4 – aléa très fort : la profondeur de submersion est supérieure à 2 mètres avec vitesse moyenne à forte ou danger particulier (aval de déversoirs, débouchés d'ouvrages...)

On distingue également un secteur particulier NrA3s.

- La zone B : Urbanisation sous conditions

- rB1 – et aléa faible : la profondeur de submersion est inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée,
- rB2 - aléa moyen : la profondeur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres sans vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.

Dans les zones où il existe un risque lié au retrait/gonflement des sols argileux, il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système fluvial, etc...).

Plusieurs zones sont concernées par l'existence de caves (zones UA, UB, UC...) . En cas de nouveaux projets dans ces zones, il serait souhaitable de demander qu'une expertise géotechnique soit réalisée au préalable

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

Section II - Conditions de l'occupation du sol

article 3 : Accès et voirie.

article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).

article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)

article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

article 9 : Emprise au sol (C.E.S.)

article 10 : Hauteur de construction

article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

article 12 : Stationnement

article 13 : Espaces libres et plantations

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.