

3.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.O.S.

Depuis l'élaboration du P.O.S. approuvé en 1996, la loi Solidarité et Renouveau Urbain a introduit une réforme des documents d'urbanisme et notamment la transformation des P.O.S. en P.L.U. Au-delà de ce changement terminologique, la loi SRU a initié une modification plus importante en terme de réflexion sur les espaces ruraux et urbains.

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au P.O.S. Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.

LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

**TABLEAU RECAPITULATIF
DE L'EVOLUTION DU
ZONAGE
POS/PLU**

Le tableau ci-après montre globalement les transformations élaborées dans le cadre du nouveau P.L.U. en terme de terminologie de zones ainsi que les évolutions de superficies de chaque zone entre le P.O.S. et le P.L.U.

P.O.S. modifié 4 intitulés pour 15 zones		Surfaces	P.L.U. 4 intitulés pour 16 zones		Surfaces
UA	11 ha	→	UA	11 ha	
UB	84,2 ha		UB	90,1 ha	
UB(a)	31 ha		-	-	
UY	4,7 ha		UY	8,8 ha	
UE	13,8 ha		UE	13,8 ha	
UE(a)	4,7 ha		-	-	
UC	50,8 ha		-	-	
-	-		UH/UHr/UHa	93,4 ha	
-	-		UC	4,4 ha	
1NA	18 ha		→	-	-
2NA	9,3 ha	2AU		19,6 ha	
1NAy	4,1 ha	-		-	
2NAy	12,5 ha	2AUy		3,6 ha	
TOTAL zones constructibles	280,1 ha		TOTAL zones constructibles	241,1 ha	
NC	2837,3 ha	→	A	2402,1 ha	
-	-		Ap	68,4 ha	
-	-		Ay	90,6 ha	
ND	240,5 ha	→	N	441,8 ha	
NDc	2,6 ha		-	-	
NDI	8,5 ha		NI	2,2 ha	
-	-		Np	70,5 ha	
-	-		Nh	12,7 ha	
TOTAL zones inconstructibles	3052,9 ha			TOTAL zones inconstructibles	3091,9 ha
TOTAL	3333 ha		TOTAL	3333 ha	

LE ZONAGE

Le P.L.U. a réalisé relativement peu de modifications dans la typologie des zones qui connaissent de grandes similitudes entre les 2 documents d'urbanisme.

Le nombre de secteurs a cependant augmenté de manière relativement importante dans le P.L.U. afin :

- de tenir compte des spécificités de la commune,
- de traduire dans les documents réglementaires les orientations générales exprimées dans le P.A.D.D.

LES ADAPTATIONS

A l'échelle du P.L.U., une seule zone n'a connu aucune évolution par rapport au P.O.S. : la zone UA dont les limites sont maintenues telles qu'au P.O.S.

Les adaptations présentées dans ce chapitre concernent les modifications des contours des zones existantes au P.O.S. et reconduites avec parfois quelques évolutions terminologiques dans le P.L.U.

1- La zone UB et son sous-secteur UB(a)

Le contour de la zone UB a quelque peu évolué entre les deux documents.

Le sous-secteur UB(a) correspondant aux secteurs de la zone urbaine UB non desservis par l'assainissement collectif est désormais supprimé. Les constructions localisées dans ce zonage sont désormais soit :

- incluses dans la zone UB du fait de leur rattachement à l'enveloppe urbaine du bourg de Mazé et de leur raccordement au réseau d'assainissement collectif,
- incluses au sein de la zone UH ou de ses sous-secteurs UHr et UHa n'étant pas considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine du bourg notamment telle que définie par le P.A.D.D.

Par ailleurs, la zone UB :

- intègre l'ensemble des secteurs urbanisés (anciennes zones 1NA) depuis l'entrée en vigueur du P.L.U.

NB : un certain nombre de ces secteurs apparaissent en blanc sur le cadastre, qui paraissent vierges de constructions. L'ensemble des secteurs inclus dans la zone UB est toutefois urbanisé.

- exclut certaines poches de jardins ou d'espaces non bâtis localisés au sein de la trame urbaine du bourg et qui ont fait l'objet d'un classement en zone 2AU. Tout en reconnaissant la constructibilité de ces secteurs (à long terme compte tenu du niveau de saturation du dispositif d'assainissement collectif actuel) la zonage 2AU doit surtout permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation réalisée sur ces secteurs conformément aux objectifs de densité et de mixité exprimés au sein du P.A.D.D.

- intègre plusieurs parcelles initialement classées en zone UC

dans le P.O.S., cette zone étant définie comme zone d'urbanisation pavillonnaire à faible densité. Dans le cadre du P.L.U., il a été fait le choix de réintégrer ces parcelles rattachées à l'enveloppe urbaine du bourg (Rue Principale, lotissement de la Pièce du Bois, urbanisation du chemin des Molaines...) au sein de la zone UB. La distinction de zonage basée sur la densité de constructions ne paraît en effet pas réaliste au vu des densités observées sur le terrain (certains secteurs UB du POS sont moins denses que certains secteurs UC). Désormais seul le critère du rattachement à l'enveloppe urbaine du bourg est conservé.

- exclut désormais l'ensemble des secteurs agglomérés non rattachés à l'enveloppe urbaine du bourg (rue Bauné, route de Fayet, rue Grollay...) lesquels sont désormais couverts par un zonage UH (UHr/UHa) destinés à leur appliquer des règles spécifiques visant à limiter la densité de constructions sur ces secteurs éloignés des pôles d'équipements, d'emplois et de commerces de la commune.

2- La zone UY

La zone UY a vu sa surface globale augmenter du fait de l'intégration dans ce zonage de la zone 1NAy du Pré Barreau qui a été urbanisée dans le cadre de la mise en œuvre du P.O.S.

3- La zone UE et son secteur UE(a)

La zone UE définie dans le cadre du P.O.S. sur le plateau sportif et scolaire a été reconduite sans modification de ses limites.

Le secteur UE(a) défini sur les terrains de sports localisé au nord de l'agglomération a été en revanche supprimé, ceux-ci devant être à terme transférés sur le plateau sportif et scolaire. Les terrains ainsi libérés pourront soit retourner à un usage agricole soit être réservés à une urbanisation à très long terme justifiant ainsi de leur classement en zone Ap.

4- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU/NA)

Dans le P.L.U., des modifications relativement importantes ont été apportées par rapport au potentiel urbanisable défini dans le P.O.S.

L'ensemble du potentiel 1NA ayant fait l'objet d'une urbanisation dans le cadre du P.O.S. a ainsi été intégré au sein de la zone UB (*voir ci-avant*).

Par ailleurs, le potentiel constructible à court terme subsistant (secteur de la Croix des Innocents, secteur du Palis, secteur de la Rue Neuve, secteur de la Pièce du Bois...) a fait l'objet d'un classement en zone 2AU afin de tenir du niveau de saturation de la station d'épuration des Arches qui dessert le bourg de Mazé.

Si le potentiel d'urbanisation défini dans le cadre du P.L.U. est plus important en surface que celui du P.O.S., cela est lié à la volonté des élus de reconquérir et de densifier des espaces non

bâties localisés à l'intérieur de l'agglomération. Le P.L.U. n'étend en revanche pas le potentiel constructible localisé en extension du bourg (secteur du Plessis et secteur de la Croix des Innocents).

5- Les zones à urbaniser à vocation d'activités (2AUy/2NAy)

La zone 2NAy est réduite dans son emprise comparativement au P.O.S. Compte tenu en effet du faible niveau d'attente des artisans actuels de la commune concernant ce type de zone, les élus ont fait le choix de limiter la surface de cette zone à la portion sud la plus proche et la plus accessible depuis la RD 347.

6- La zone agricole (NC / A)

Dans son ensemble, le périmètre de la zone agricole reste identique à celui de la zone NC du P.O.S., couvrant la majorité du territoire communal.

Toutefois, quelques modifications ponctuelles ont été apportées :

- certains secteurs de la zone NC ont fait l'objet de classement spécifiques afin de traduire les orientations du P.A.D.D. :

- zone Ap pour les secteurs localisés en continuité immédiate du bourg au nord afin de ne pas faire obstacle à une urbanisation à très long terme,
- zone Ay sur le secteur de la Minotière/la Noue pour permettre la création d'activités artisanales et industrielles spécifiquement liées aux besoins de transformation et de conditionnement d'une activité agricole.

- une forte adaptation des limites entre zone A et zone N a été réalisée sur les secteurs naturels de la commune, qui avaient été, pour une large partie classés en zone NC au P.O.S. et désormais intégrés dans la zone naturelle N, qui doit permettre d'en garantir une protection mieux adaptée.

Il convient de rappeler qu'aucune surface urbanisable à court, moyen ou long terme du P.L.U. n'a été étendue sur les terres agricoles comparativement au P.O.S.

7- La zone naturelle (ND / N)

Les principales adaptations apportées au zonage naturel du P.O.S. sont en lien avec ceux apportés au sein de la zone NC/A.

La zone N couvre ainsi l'ensemble des milieux naturels sensibles du territoire et dont la protection doit être assurée conformément aux orientations du P.A.D.D.

8- La zone naturelle à vocation de loisirs (NDI / NI)

La zone NDI à vocation de loisirs avait été définie autour des infrastructures du camping localisé au Gué de Mazé.

Si ce zonage à vocation de loisirs a été maintenu sur ce secteur, son emprise a été en revanche réduite pour ne couvrir désormais que les secteurs effectivement rattachés au camping.

Ce zonage NI a par ailleurs été étendu sur l'aire de repos localisé

près du rond-point principal d'entrée de Mazé, ce zonage devant permettre d'y créer éventuellement des constructions légères nécessaires à l'accueil du public sur ce secteur.

LA SUPPRESSION D'ANCIENNES ZONES

Par rapport au P.O.S., plusieurs zones ont été supprimées :

- la zone UC telle qu'elle était définie au sein du P.O.S. n'a plus lieu d'être maintenue, les constructions couvertes par cet ancien zonage étant désormais intégrées au sein de la zone UB du bourg. Le critère de densité qui avait servi de base au classement en zone UC lors du P.O.S. n'est plus conservé.
- La zone UB(a) : cf ci-avant
- La zone UE(a) : cf. ci-avant
- La zone 1NA/1AU : compte tenu du niveau de saturation de la station d'épuration des Arches, il n'est pas possible d'envisager la création de secteurs d'urbanisation à court terme dans et en périphérie du bourg. L'ensemble du potentiel urbanisable du bourg est donc classé au sein de la zone 2AU
- Les zones 1NAy et 2NAy : le P.L.U. ne crée pas de nouveaux secteurs d'urbanisation à vocation spécifique d'activités économiques et supprime la zone 2NAy définie dans le cadre du P.O.S. Celle-ci ne répond plus aux critères de définition des périmètres de zones artisanales et industrielles prescrits par le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou (localisation en périphérie immédiate des zones urbanisées des bourgs et des zones d'activités existantes).
- La zone NDc destinée à couvrir les périmètres de protection immédiats des points de captage d'eau. La protection de ces points de captage est maintenue au sein du P.L.U. au travers d'une zone N laquelle a été étendue sur l'ensemble du périmètre de protection rapprochée et non plus sur les seuls périmètres de protection immédiats.

LA CRÉATION DE NOUVELLES ZONES

Comparativement au P.O.S., plusieurs nouvelles zones ont été créées dans le P.L.U. afin de répondre et de traduire dans les documents règlementaires les orientations générales définies en matière d'aménagement et d'urbanisme dans le P.A.D.D. :

- la zone **UC** destinée à identifier les secteurs à vocation commerciale spécifique et localisés à l'est du bourg en bordure de la RD n°347,
- les secteurs **UH/UHr/UHa**, destinés à couvrir l'ensemble des secteurs agglomérés hors bourg et devant permettre de

définir des règles limitant la densification de ces secteurs éloignés des pôles d'équipements et de commerces de la commune dans un souci de limitation des besoins de déplacements.

- **les secteurs Ap et Ay** : cf.ci-avant

- **le secteur Nh**, couvrant les parties des secteurs agglomérés soumis au risque d'inondation (zone rouge) et pour lesquels le règlement n'autorise qu'une simple évolution du bâti existant conformément aux prescriptions du PPRI du Val d'Authion,

- **le secteur Np** destiné à couvrir les ensembles patrimoniaux et paysagers les plus remarquables du territoire et à garantir le maintien de leurs caractéristiques architecturales et paysagères.

LES TRAMES

Un certain nombre de trames spécifiques a été reconduit ou introduit dans le cadre du nouveau P.L.U. :

- plusieurs **emplacements réservés** ont été supprimés dans le cadre du P.L.U. par rapport au P.O.S., soit parce que la commune a acquis les terrains concernés depuis l'approbation du P.O.S., soit parce qu'il n'ont plus d'intérêt pour la politique adoptée par la commune dans le cadre de son P.A.D.D.

A l'inverse, de nouveaux emplacements réservés ont été mis en place, nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

- les **espaces boisés classés** ont été globalement étendus sur l'ensemble des secteurs boisés de la commune (81,6 ha de bois classés au sein du P.L.U. contre 74,5 ha au sein du P.O.S.)

- les **éléments végétaux ou bâtis protégés** en vue de traduire dans les documents règlementaires les objectifs ou souhaits de la municipalité concernant le patrimoine de la commune,

- les **éléments applicables au territoire du fait du tracé de la RD n°347 et de l'A85** à savoir la marge de recul inconstructible en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme ainsi que la zone de nuisances sonores applicables de part et d'autre de la chaussée.

- **les secteurs archéologiques** identifiés sur le territoire afin de rappeler les obligations légales en matière d'archéologie préventive sur ces secteurs,

- **le périmètre de la zone inondable** telle que définie par le PPRI du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000.

LES EVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Le tableau ci-contre explique, pour les zones communes entre le P.O.S. et le P.L.U., les modifications réglementaires apportées.

Zones	Articles	Modifications apportées
UA	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des sous-secteurs liés aux différents aléas d'inondation. Le règlement du P.L.U. renvoie désormais à l'application du règlement du PPRI pour les secteurs concernés par ce risque suivant le principe de l'application de la règle la plus contraignante. - application d'un principe général concernant les types de constructions interdites dans l'article 1 (pour éviter d'avoir à dresser une liste exhaustive), - limitation de la liste de l'article 2 aux seules occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (les occupations ou utilisations du sol non citées dans cet article et n'entrant pas dans le cadre du principe général de l'article 1 sont autorisées sans conditions) - possibilité d'installations d'activités artisanales et de leurs entrepôts sous conditions de compatibilité globale avec la proximité d'habitations et sous réserve de ne pas excéder 150m² de surface d'activités afin de limiter le risque de conflit dans la cohabitation entre activités et habitat,
	3	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des règles normatives (4 mètres) concernant les accès. La largeur de ceux-ci doit être adaptée aux besoins. - abandon de la règle imposant la réalisation d'un aménagement de raquettes de retournement pour les voies en impasse. Cette règle est en effet difficilement applicable dans la zone UA caractérisée par une forte densité des constructions. Toutefois, dans l'hypothèse où cet aménagement ne serait pas réalisé et que la ramassage des ordures ménagères n'est de ce fait pas possible, un espace devra être aménagé en entrée de zone pour le dépôt temporaire des containers d'ordures ménagères.
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.O.S.
	5	Aucune modification
	6	Aucune modification majeure autre que la réduction du recul minimal imposé par rapport à la voie (1,40 mètre au lieu de 5 mètres) destinée à donner plus de souplesse dans l'implantation des constructions
	7	Aucune modification majeure autre que la réduction du retrait minimal imposé par rapport aux limites séparatives (1,40 mètre au lieu de 3 mètres) destinée à donner plus de souplesse dans l'implantation des constructions
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification
	9	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
UA	10	Réduction de la hauteur maximale des constructions pour prendre en compte la hauteur réelle des constructions au sein de la zone
	11	- règlement assoupli d'une manière générale afin de permettre la création de formes architecturales et urbaines novatrices et permettant notamment d'améliorer les économies d'énergie
	12	Aucune modification
	13	- simplification compte tenu des faibles espaces libres et verts de la zone UA
	14	Aucune modification
	15	Article supprimé en application de la loi SRU

Zones	Articles	Modifications apportées
UB	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des sous-secteurs liés aux différents aléas d'inondation. Le règlement du P.L.U. renvoie désormais à l'application du règlement du PPRI pour les secteurs concernés par ce risque suivant le principe de l'application de la règle la plus contraignante. - application d'un principe général concernant les types de constructions interdites dans l'article 1 (pour éviter d'avoir à dresser une liste exhaustive), - limitation de la liste de l'article 2 aux seules occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (les occupations ou utilisations du sol non citées dans cet article et n'entrant pas dans le cadre du principe général de l'article 1 sont autorisées sans conditions) - possibilité d'installations d'activités artisanales et de leurs entrepôts sous conditions de compatibilité globale avec la proximité d'habitations et sous réserve de ne pas excéder 150m² de surface d'activités afin de limiter le risque de conflit dans la cohabitation entre activités et habitat,
	3	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des règles normatives (4 mètres) concernant les accès. La largeur de ceux-ci doit être adaptée aux besoins. - abandon de la règle imposant la réalisation d'un aménagement de raquettes de retournement pour les voies en impasse. Cette règle est en effet difficilement applicable dans la zone UA caractérisée par une forte densité des constructions. Toutefois, dans l'hypothèse où cet aménagement ne serait pas réalisé et que la ramassage des ordures ménagères n'est de ce fait pas possible, un espace devra être aménagé en entrée de zone pour le dépôt temporaire des containers d'ordures ménagères.
	4	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des règles spécifiques liées au secteur UBa concernant l'assainissement non collectif, l'ensemble des secteurs de la zone UB étant raccordé au réseau d'assainissement collectif - incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.O.S.
	5	- suppression de la règle de superficie minimale pour le secteur UBa, ce secteur étant supprimé
	6	<ul style="list-style-type: none"> - réduction du recul minimal imposé par rapport à la voie (1,40 mètre au lieu de 5 mètres) destinée à donner plus de souplesse dans l'implantation des constructions - suppression des règles spécifiques de recul vis-à-vis des voies départementales et nationales.
	7	Aucune modification majeure autre que la réduction du retrait minimal imposé par rapport aux limites séparatives (1,40 mètre au lieu de 3 mètres) destinée à donner plus de souplesse dans l'implantation des constructions
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification
	9	- suppression des règles d'emprise au sol applicables du fait du risque d'inondation. Le règlement du PPRI (et les règles d'emprise au sol qui y sont prévues) s'applique parallèlement à celui du P.L.U.

Zones	Articles	Modifications apportées
UB	10	Augmentation de la hauteur maximale des constructions pour la caler sur celle de la zone UA et faciliter ainsi le développement en hauteur des constructions
	11	- règlement assoupli d'une manière générale afin de permettre la création de formes architecturales et urbaines novatrices et permettant notamment d'améliorer les économies d'énergie
	12	Aucune modification
	13	Aucune modification majeure
	14	Aucune modification
	15	Article supprimé en application de la loi SRU

Zone	Article	Modifications apportées
UY	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des sous-secteurs liés aux différents aléas d'inondation. Le règlement du P.L.U. renvoie désormais à l'application du règlement du PPRI pour les secteurs concernés par ce risque suivant le principe de l'application de la règle la plus contraignante. - application d'un principe général concernant les types de constructions interdites dans l'article 1 (pour éviter d'avoir à dresser une liste exhaustive), - limitation de la liste de l'article 2 au seules occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (les occupations ou utilisations du sol non citées dans cet article et n'entrant pas dans le cadre du principe général de l'article 1 sont autorisées sans conditions) - interdiction des constructions d'habitation y compris celles liées au gardiennage des bâtiments d'activité pour éviter l'implantation possible d'un tiers aux activités en place suite à une revente séparée des bâtiments d'activité et de l'habitation - autorisation des établissements industriels ou artisanaux dont le fonctionnement est en relation étroite avec l'activité agricole
	3	- suppression des règles de largeur minimale de voiries (10 mètres) et de taille minimale des impasses. Celles-ci seront adaptées aux besoins
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.O.S.
	5	Aucune modification
	6	- recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n°347 en vue de préserver les abords de cette voie classée « voie à grande circulation »
	7	Aucune modification majeure
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification
	9	- suppression des règles d'emprise au sol applicables du fait du risque d'inondation. Le règlement du PPRI (et les règles d'emprise au sol qui y sont prévues) s'applique parallèlement à celui du P.L.U.
	10	Réduction de la hauteur maximale des constructions afin de tenir compte notamment de la sensibilité paysagère dans laquelle s'inscrit la zone d'activités du Pré Barreau.
	11	Aucune modification majeure
	12	Aucune modification
	13	Aucune modification majeure
	14	Aucune modification
	15	Article supprimé en application de la loi SRU

Zone	Article	Modifications apportées
UE	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - application d'un principe général concernant les types de constructions interdites dans l'article 1 (pour éviter d'avoir à dresser une liste exhaustive), - limitation de la liste de l'article 2 au seules occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (les occupations ou utilisations du sol non citées dans cet article et n'entrant pas dans le cadre du principe général de l'article 1 sont autorisées sans conditions) - interdiction des constructions d'habitation y compris celles liées au gardiennage des équipements - autorisation des commerces et entrepôts liées aux besoins des activités autorisées dans la zone
	3	Aucune modification majeure
	4	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des règles spécifiques liées au secteur UEa concernant l'assainissement non collectif, l'ensemble des secteurs de la zone UB étant raccordé au réseau d'assainissement collectif - incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.O.S.
	5	Aucune modification
	6	- règle d'implantation plus souple que dans le P.O.S. afin de laisser plus de possibilités dans l'implantation des constructions
	7	Aucune modification majeure
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification
	9	Aucune modification
	10	Plus de limitation de la hauteur des construction, la zone UE étant réservé pour la création d'équipements publics.
	11	Aucune modification majeure
	12	Aucune modification
	13	Aucune modification majeure
	14	Aucune modification
15	Article supprimé en application de la loi SRU	

Zone	Article	Modifications apportées
NA / 2AU	1 et 2	- autorisation des nouvelles constructions en lien avec une activité agricole sous condition qu'elle puisse être facilement démontables afin de laisser la possibilité d'une utilisation des terres agricoles sans compromettre l'ouverture future à l'urbanisation.
	3	- Renvoi aux règles de la zone N concernant les articles 3 à 14. La zone 2AU reste en effet une zone naturelle jusqu'à la réalisation de la procédure de modification qui permettra son ouverture à l'urbanisation.
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	
	13	
	14	Aucune modification
	15	Article supprimé en application de la loi SRU

Zone	Article	Modifications apportées
NC / A	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des sous-secteurs liés aux différents aléas d'inondation. Le règlement du P.L.U. renvoie désormais à l'application du règlement du PPRI pour les secteurs concernés par ce risque suivant le principe de l'application de la règle la plus contraignante. - définition de seuils maximaux pour les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les tiers à l'activité agricole. La zone A est destinée à protéger le potentiel agricole. Il convient donc d'encadrer le bâti des tiers pour ne pas entraver le fonctionnement de cette activité, - suppression des possibilités de changement de destination offertes par la zone NC pour les tiers (habitation). Le changement de destination est désormais exclusivement réservé à l'activité agricole et à un bâtiment spécifiquement identifié sur les plans de zonage - obligation pour un exploitant d'installer son habitation à moins de 100 mètres de ces bâtiments sauf lorsqu'il se rapproche d'une ou de plusieurs habitations existantes (dès lors limite de 300 mètres). - introduction de règles spécifiques pour les secteurs Ap et Ay
	3	Aucune modification majeure
	4	<ul style="list-style-type: none"> - introduction d'un paragraphe sur les obligations en matière de gestion des eaux pluviales, - introduction d'un paragraphe concernant le raccordement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...)
	5	Aucune modification
	6	- rappel des obligations en matière de recul par rapport à la RD n° 347 et à l'A85 conformément aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme
	7	Aucune modification majeure
	8	- suppression de la réglementation de cet article. La zone A est vaste et il est rare que les constructions soient accolées les unes aux autres même pour le bâti isolé des tiers à l'activité agricole.
	9	Aucune modification
	10	-suppression de la limitation de hauteur des constructions à vocation agricole pour tenir compte des besoins de l'activité
	11	- règlement assoupli d'une manière générale afin de permettre la création de formes architecturales et urbaines novatrices et permettant notamment d'améliorer les économies d'énergie
	12	Aucune modification majeure
	13	- rappel des obligations concernant les éléments végétaux protégés
	14	Aucune modification
	15	Article supprimé en application de la loi SRU

Zone	Article	Modifications apportées
ND / N	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - définition de seuils maximaux pour les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les tiers à l'activité agricole. - création d'une possibilité de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour les tiers à cette activité à condition de respecter les distances réglementaires par rapport à des activités agricoles en place et que ce changement de destination respecte le caractère de la construction et de l'environnement, - autorisation de la réalisation de constructions légères en lien avec la fréquentation de la zone par le public, - introduction de règles spécifiques pour le secteur Np destinées à assurer la protection des paysages et du patrimoine.
	3	Aucune modification majeure
	4	<ul style="list-style-type: none"> - introduction d'un paragraphe sur les obligations en matière de gestion des eaux pluviales, - introduction d'un paragraphe concernant le raccordement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...)
	5	- soumission de la constructibilité d'un terrain à une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif
	6	- rappel des obligations en matière de recul par rapport à la RD n°347 conformément aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme
	7	- reprise de la règle de la demie-hauteur dans un souci de cohérence avec les règles applicables dans les autres zones
	8	- suppression de la règle d'implantation du fait de l'absence de possibilité de création de nouvelles constructions en zone N stricte
	9	Aucune modification
	10	- suppression de la règle de hauteur maximale puisque aucune nouvelle construction ne peut s'implanter en zone N mais obligation de respecter la hauteur initiale du bâtiment en cas d'extension ou de changement de destination pour éviter une dénaturation du bâti
	11	Aucune modification majeure
	12	Aucune modification
	13	- rappel des obligations concernant les éléments végétaux protégés
	14	Aucune modification
	15	Article supprimé en application de la loi SRU

Pour les autres zones créées dans le cadre du P.L.U. pour répondre à des besoins de traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D., les règles ont été adaptées en fonction de la situation, de la configuration des lieux et des contraintes et enjeux auxquels sont soumis ces secteurs.