

La traduction réglementaire

Les principes du règlement écrit

Il indique les règles de constructions propres à chaque zone du plan de zonage applicables aux autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager). Il est organisé de manière identique pour chaque zone, en **3 grandes parties** :

Un projet de règlement détaillé par zones est en cours de rédaction. Une version provisoire de travail peut être consultée sur demande auprès de vos élus, en mairies et au siège de la Communauté de Communes.

1 USAGES ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

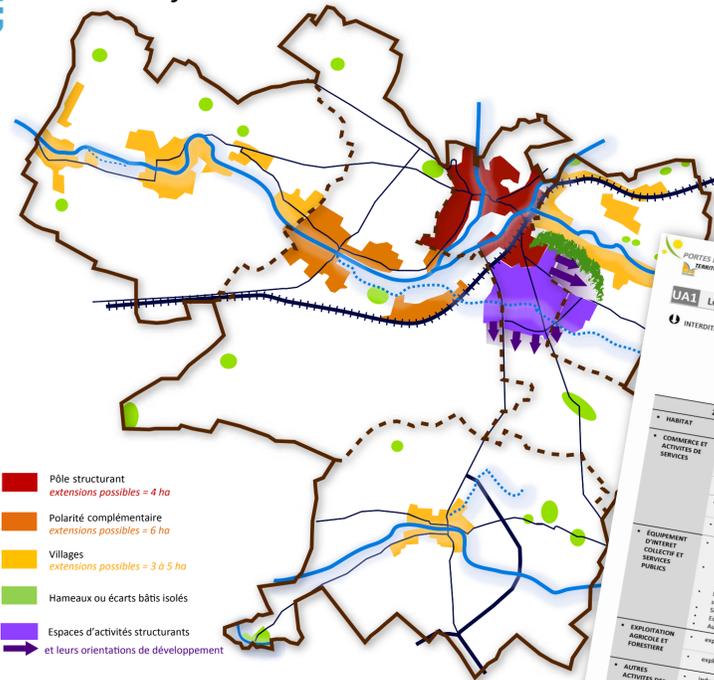
Quelles destinations autoriser ou interdire ?

Elles sont codifiées par une nomenclature établie en 5 catégories :

- **HABITAT** : logement et hébergement. La distinction entre l'habitat collectif et individuel n'est plus possible et sera cadrée par des règles sur les gabarits de constructions (hauteurs par exemple)
- **COMMERCE, ARTISANAT, HOTELLERIE ET SERVICES** avec accueil de clientèle
- **AUTRES ACTIVITES SECONDAIRES ET TERTIAIRES**
- **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**
- **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

Selon la vocation générale des zones présentées au panneau 4, elles peuvent être interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières selon leur situation.

L'ORGANISATION URBAINE
définie dans le PADD



LE ZONAGE
voir panneau 4

Extrait du règlement
écrit "USAGES ET
DESTINATIONS DES
SOLS"

PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE
PAYSANNE DU VAL D'ANDUETTE - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

UA1 Les destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES

INTÉRÊT

- 1 AUTORISÉES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir UA2)
- 2 AUTORISÉES dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (article n°3 du dossier de PLU pour Hanches « ZAC Cour de ville »)
- 3 AUTORISÉES sous conditions particulières (voir UA2)

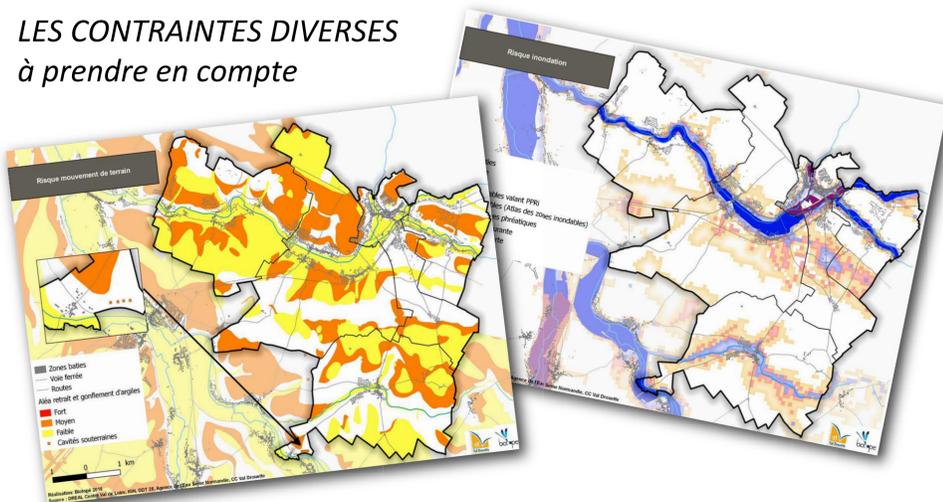
Zones et secteurs de zones

	U1a	U1b	U1c	U1d
HABITAT	1	1	1	1
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	1	1	1	1
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	1	1	1	1
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1	1	1	1
AUTRES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	1	1	1	1

REGLEMENT DE ZONES - novembre 2017 - v2

Pour quoi limiter et prévoir des conditions particulières ?

LES CONTRAINTES DIVERSES
à prendre en compte



Y-a-t-il des exigences en termes de mixité urbaine et/ou sociale ?

OUI dans les "secteurs de projet", faisant l'objet d'OAP (voir dernier panneau)

OUI dans les extensions urbaines sur des terrains de taille significative (plus de 5 à 10 logements possibles - minimum 0,5 ha d'un seul tenant) où des exigences de réalisation de logement aidé pourront être imposées.

Pour tenir compte des

- **RISQUES** : zones inondables, instabilité des sols en présence d'argiles en sous-sol, cavités souterraines, etc.
- **NUISANCES** : bruit aux abords des voies de circulation routière ou ferrée classées, sites pollués, installations classées ou activités industrielles SEVESO, lignes Haute ou Très Haute Tension, grande canalisation de gaz, etc.
- **PROTECTIONS** autour des captages d'eau potable, sites archéologiques connus, patrimoine à préserver, milieux écologiques (trame verte et bleue), zones humides, etc.

Pour favoriser

- **UN EQUILIBRE COMMERCIAL** et maintenir le commerce de proximité en limitant le développement des grandes surfaces commerciales à quelques secteurs tels que la zone d'activités intercommunale (Epernon et Hanches).
- **LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE** en limitant très fortement les constructions dans les espaces cultivés ou naturels (zones A et N) et en favorisant une diversification des activités rurales ou touristiques dans ces espaces.
- **UNE OPTIMISATION DES SECTEURS DE PROJETS** par l'encadrement et le respect d'orientations d'aménagement et de programmation (voir dernier panneau)