

5 Mise en compatibilité du PLU de Le Puiset avec le projet

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU sur la commune de Le Puiset au projet de déviation de Janville-Le Puiset-Petit Boissay.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte-tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront par :

- L'adaptation du rapport de présentation : actualisation de la liste des emplacements réservés et du tableau des surfaces des zonages,
- L'adaptation du plan de zonage afin de définir un nouvel emplacement réservé en zone agricole A au bénéfice du département sous les emprises de la future déviation. La surface de ce nouvel emplacement réservé sera de 69 819 m².

Pour plus de lisibilité dans les modifications apportés aux documents constitutifs du PLU, la méthode suivante est adoptée :

- ✓ Sont indiqués en rouge les éléments qu'il est proposé d'ajouter au PLU de Le Puiset,
- ✓ Sont indiqués en rouge barré les éléments qu'il est proposé de supprimer du PLU de Le Puiset.

5.1 Mise en compatibilité du rapport de présentation

5.1.1 Liste des emplacements réservés et du calcul des surfaces des zonages avant mise en compatibilité

III. Surfaces

6. Patrimoine à protéger au titre de l'article L123-17°
 Les deux mares situées dans le bourg font l'objet de la protection au titre de l'article L123-17° du code de l'urbanisme.

Le calcul des surfaces du Plan Local d'Urbanisme donne la répartition suivante :

ZONES URBAINES
 Zone UA
 Secteur UAe
 Secteur UAp
 Secteur UAr
 Zone UX

18 hectares
 0,3 hectare
 0,8 hectare
 1,4 hectares
 31 hectares

ZONES A URBANISER

Zone 1AU
 Zones 2AU
 Zone 2AUX

1,8 hectares
 2,5 hectares
 17,5 hectares

ZONE NATURELLE

Zone N
 Secteur Ne
 Secteur Np

12 hectares
 1 hectare
 13,7 hectares

ZONE AGRICOLE

690 hectares

ESPACE BOISES CLASSES : 4,7 hectares

ZONES URBAINES

Zone UA
 Secteur UAe
 Secteur UAp
 Secteur UAr
 Zone UX

18 hectares
 0,3 hectare
 0,8 hectare
 1,4 hectares
 31 hectares

ZONES A URBANISER

Zone 1AU
 Zones 2AU
 Zone 2AUX

1,8 hectares
 2,5 hectares
 17,5 hectares

ZONE NATURELLE

Zone N
 Secteur Ne
 Secteur Np

12 hectares
 1 hectare
 13,7 hectares

ZONE AGRICOLE

690 hectares

ESPACE BOISES CLASSES : 4,7 hectares

III. Surfaces

Le calcul des surfaces du Plan Local d'Urbanisme donne la répartition suivante :

ZONES URBAINES
 Zone UA
 Secteur UAe
 Secteur UAp
 Secteur UAr
 Zone UX

18 hectares
 0,3 hectare
 0,8 hectare
 1,4 hectares
 31 hectares

ZONES A URBANISER

Zone 1AU
 Zones 2AU
 Zone 2AUX

1,8 hectares
 2,5 hectares
 17,5 hectares

ZONE NATURELLE

Zone N
 Secteur Ne
 Secteur Np

12 hectares
 1 hectare
 13,7 hectares

ZONE AGRICOLE

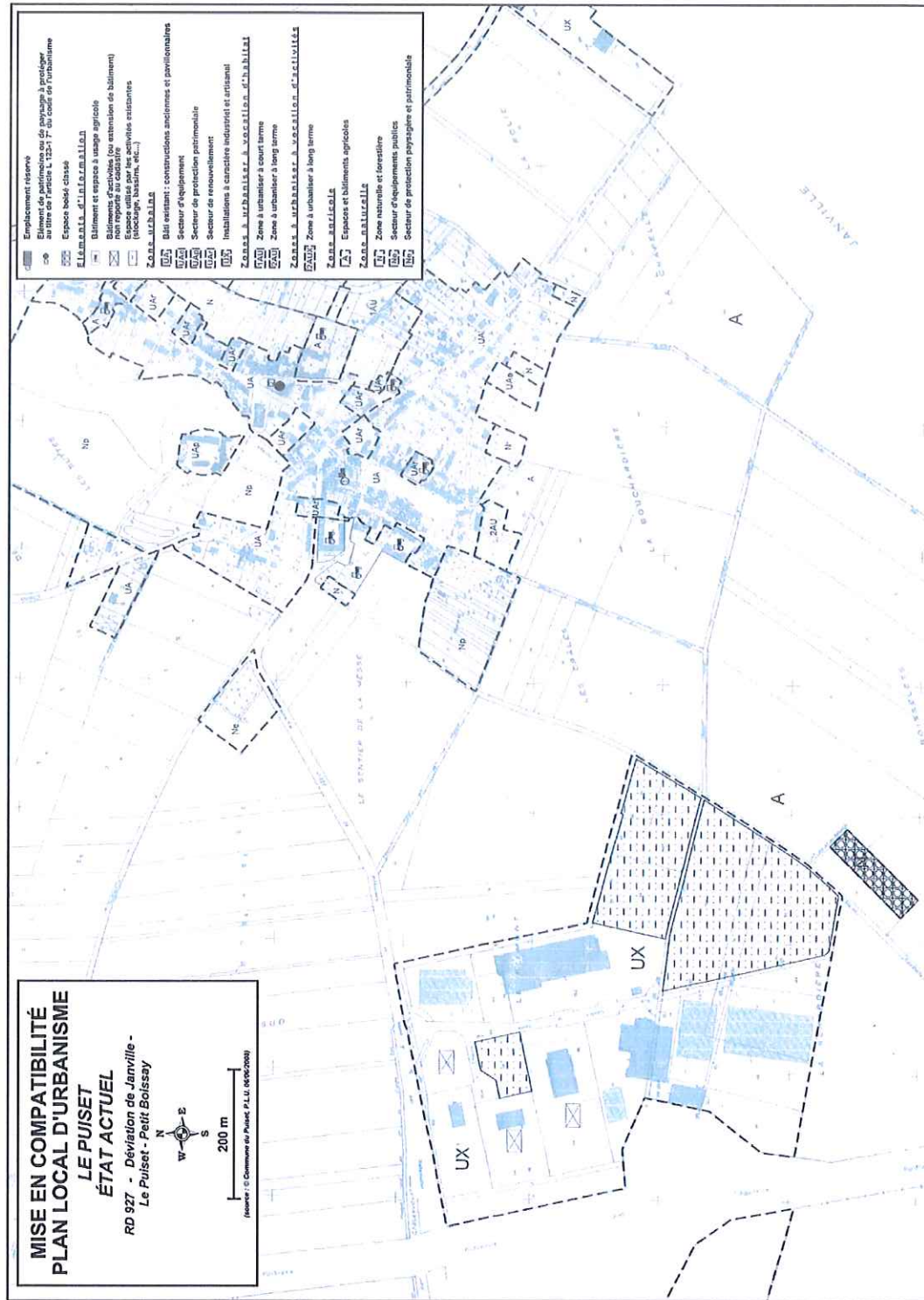
690 hectares

ESPACE BOISES CLASSES : 4,7 hectares

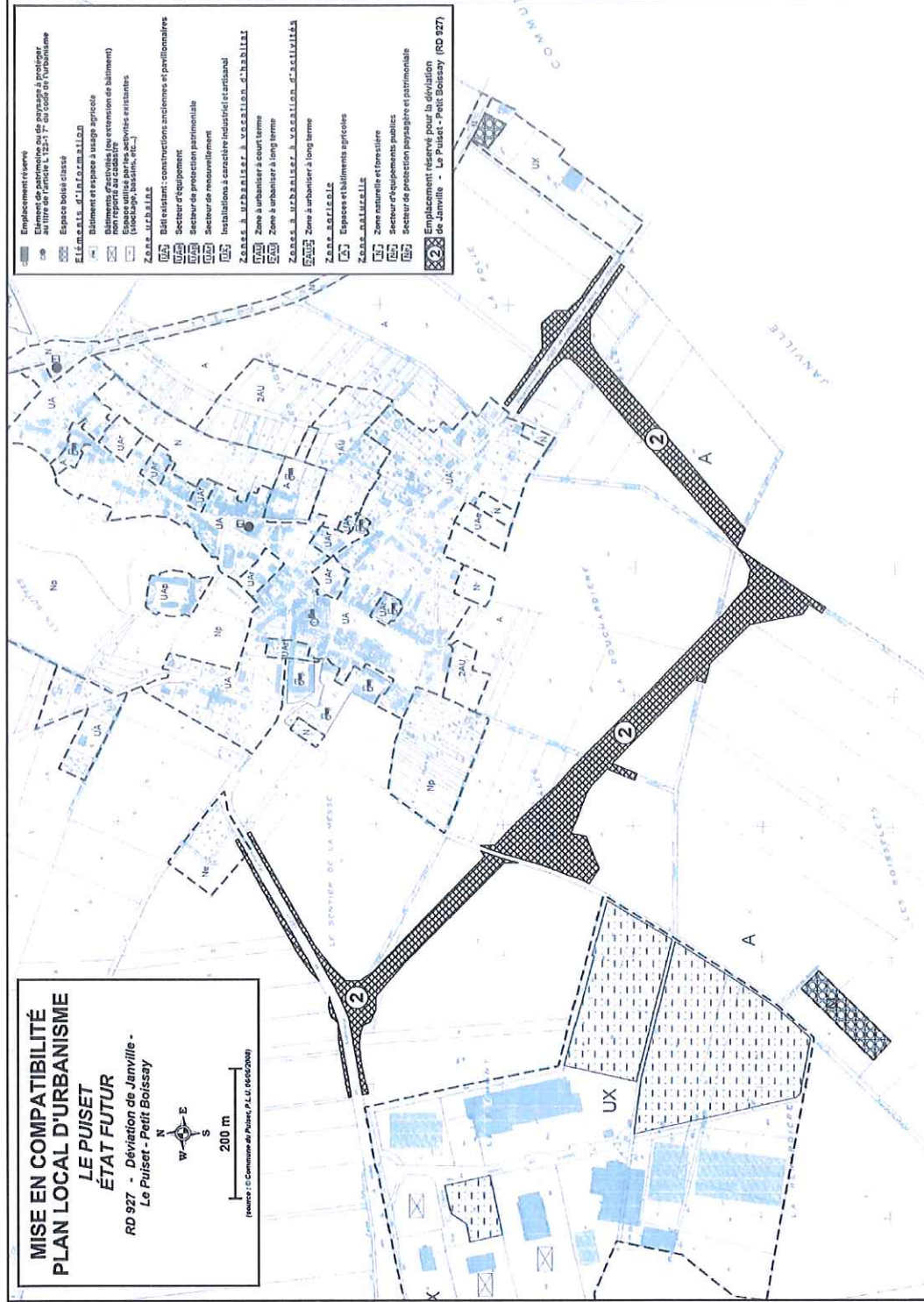
Un emplacement réservé n°2 pour la déviation de Janville-Le Puiset-Petit Boissay est créé sur la commune. Cet emplacement réservé d'une superficie de 69 819 m² est créé au bénéfice du département d'Eure-et-Loir.

5.2 Mise en compatibilité du plan de zonage

5.2.1 Plan de zonage avant mise en compatibilité



5.2.2 Plan de zonage après mise en compatibilité



**MISE EN COMPATIBILITÉ
PLAN LOCAL D'URBANISME
LE PUISET
ÉTAT FUTUR**
RD 927 - Déviation de Janville -
Le Puiset - Petit Boissay

200 m

(source : le Commune de Puiset, P.L.U. 1990/2009)

- Emplacement réservé
- Élément de patrimoine ou de paysage à protéger
- Élément de patrimoine à sauvegarder
- Espace boisé classé
- Éléments d'architecture
- Bâtiments et espaces à usage agricole
- Bâtiments d'habitat (ou extensions de bâtiments)
- Espace militaire pour les activités militaires (stockage, bassin, etc.)
- Zones urbaines
- Bâtiments existants : constructions anciennes et pavillonnaires
- Secteur d'équipement
- Secteur de protection patrimoniale
- Secteur de renouvellement
- Installations caractéristiques industrielles et artisanales
- Zones à urbaniser à court terme
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones à urbaniser à vocation d'habitat
- Zones à urbaniser à vocation d'activités
- Zones agricoles
- Espaces et bâtiments agricoles
- Zones naturelles
- Zones naturelles et forestières
- Secteurs d'équipements publics
- Secteur de protection paysagère et patrimoniale
- Emplacement réservé pour la déviation de Janville - Le Puiset - Petit Boissay (RD 927)

5 Mise en compatibilité du PLU de Toury avec le projet

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU sur la commune de Toury au projet de déviation de Janville-Le Puiset-Petit Boissay.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte-tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront par :

- L'adaptation du rapport de présentation : actualisation de la liste des emplacements réservés,
- L'adaptation du règlement de la zone UX afin d'autoriser les constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du projet,
- L'adaptation du plan de zonage afin de définir un nouvel emplacement réservé au bénéfice du département sous les emprises de la future déviation. La surface de ce nouvel emplacement réservé sera de 39*119 m².

Pour plus de lisibilité dans les modifications apportés aux documents constitutifs du PLU, la méthode suivante est adoptée :

- ✓ Sont indiqués en rouge les éléments qu'il est proposé d'ajouter au PLU de Toury,
- ✓ Sont indiqués en rouge barré les éléments qu'il est proposé de supprimer du PLU de Toury.

5.1 Mise en compatibilité du rapport de présentation

5.1.1 Extrait du rapport de présentation avant mise en compatibilité (p40)

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le plan local d'urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme a prévu :

- un étalement urbain limité notamment en ne développant pas les hameaux de Germonville et Armonville.
- Une protection de l'architecture du centre ville avec un règlement adapté et un périmètre de monument historique modifié. La modification du périmètre de monument historique autour de l'église Saint-Denis permettra une meilleure préservation du patrimoine architectural du centre ville. Le périmètre a été défini en cohérence avec le découpage du territoire en zones et correspond au centre bourg comportant le patrimoine bâti le plus remarquable de Toury. Dans cette zone le règlement a été particulièrement étudié pour préserver au mieux les caractéristiques du bâti ancien.
- Des plantations à réaliser figurent sur le plan de zonage, pour une prise en compte du paysage à long terme. À l'emplacement du symbole graphique, le pétitionnaire ou l'aménageur doit prévoir la réalisation de plantations de haie bocagère, vergers, etc., destinés à masquer les nouveaux bâtiments industriels ou les nouvelles zones d'habitation. Ces plantations ainsi que les futures haies seront composées d'essences locales. Toutes ces dispositions prennent en compte l'environnement au sens large.
- La protection des boisements existants, notamment le bois Rouleau et les quelques petits bois qui émaillent l'espace agricole par une identification de ces éléments de paysage au titre de l'article L.123.1.7.
- Des emplacements réservés figurent sur le plan de zonage. Il s'agit pour la collectivité d'annoncer son intention de créer ou d'aménager des espaces publics :
 - voirie et espace vert situé à l'extrémité de l'impasse Saint-Louis, à proximité du centre ville ;
 - réalisation d'un ouvrage hydraulique dans la zone d'activité au sud de la ville pour recueillir les eaux de ruissellement.

5.1.2 Extrait du rapport de présentation après mise en compatibilité (p40)

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le plan local d'urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme a prévu :

- un étalement urbain limité notamment en ne développant pas les hameaux de Germonville et Armonville.
- Une protection de l'architecture du centre ville avec un règlement adapté et un périmètre de monument historique modifié. La modification du périmètre de monument historique autour de l'église Saint-Denis permettra une meilleure préservation du patrimoine architectural du centre ville. Le périmètre a été défini en cohérence avec le découpage du territoire en zones et correspond au centre bourg comportant le patrimoine bâti le plus remarquable de Toury. Dans cette zone le règlement a été particulièrement étudié pour préserver au mieux les caractéristiques du bâti ancien.
- Des plantations à réaliser figurent sur le plan de zonage, pour une prise en compte du paysage à long terme. À l'emplacement du symbole graphique, le pétitionnaire ou l'aménageur doit prévoir la réalisation de plantations de haie bocagère, vergers, etc., destinés à masquer les nouveaux bâtiments industriels ou les nouvelles zones d'habitation. Ces plantations ainsi que les futures haies seront composées d'essences locales. Toutes ces dispositions prennent en compte l'environnement au sens large.
- La protection des boisements existants, notamment le bois Rouleau et les quelques petits bois qui émaillent l'espace agricole par une identification de ces éléments de paysage au titre de l'article L.123.1.7.
- Des emplacements réservés figurent sur le plan de zonage. Il s'agit pour la collectivité d'annoncer son intention de créer ou d'aménager des espaces publics :
 - voirie et espace vert situé à l'extrémité de l'impasse Saint-Louis, à proximité du centre ville ;
 - réalisation d'un ouvrage hydraulique dans la zone d'activité au sud de la ville pour recueillir les eaux de ruissellement.
- réalisation du projet de déviation de Janville-Le Puiset-Pett Boissay au bénéfice du département.

5.2 Mise en compatibilité du règlement du zonage UX

5.2.1 Règlement du zonage UX avant mise en compatibilité

Chapitre IV – Règles applicables à la zone UX

Présentation de la zone UX : cette zone correspond aux activités économiques au sens large du terme : artisanat, industrie, commerce... Les constructions et installations sont très variées : coopérative agricole, silos, sucrerie et distillerie, bassins de décaunation, centre de recherche scientifique à Boissy, artisans et commerçants...
Le secteur UXa est un secteur voué aux activités économiques compatibles avec la proximité d'habitations.

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

Article UX 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les établissements à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

En secteur UXa : les constructions et installations non compatibles avec la proximité d'habitations dans les périmètres Z1 et Z2 de la sucrerie et dans la zone de maîtrise de l'urbanisation autour du silo reportés au document graphique, sont interdites les nouvelles occupations du sol suivantes : les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Article UX 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont nécessaires au fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage et si elles sont intégrées au volume de la construction principale ;
 - si elles sont conditionnées à la démolition d'un logement existant et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les annexes et les extensions menées, des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage sont autorisés s'il s'agit du complément d'une activité liée à l'automobile comme les garages automobiles et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
- Zones de bruit : dans les contours de préemption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des haclèmes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense

Toury – 2' modification du plan local d'urbanisme

21

5.2.2 Règlement du zonage UX après mise en compatibilité

Chapitre IV - Règles applicables à la zone UX

Présentation de la zone UX : cette zone correspond aux activités économiques au sens large du terme : artisanat, industrie, commerce... Les constructions et installations sont très variées : coopérative agricole, silos, sucrerie et distillerie, bassins de décaunation, centre de recherche scientifique à Boissy, artisans et commerçants...
Le secteur UXa est un secteur voué aux activités économiques compatibles avec la proximité d'habitations.

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

Article UX 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les établissements à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

En secteur UXa : les constructions et installations non compatibles avec la proximité d'habitations dans les périmètres Z1 et Z2 de la sucrerie et dans la zone de maîtrise de l'urbanisation autour du silo reportés au document graphique, sont interdites les nouvelles occupations du sol suivantes : les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Article UX 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont nécessaires au fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage et si elles sont intégrées au volume de la construction principale ;
 - si elles sont conditionnées à la démolition d'un logement existant et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les annexes et les extensions menées, des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage sont autorisés s'il s'agit du complément d'une activité liée à l'automobile comme les garages automobiles et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
- Zones de bruit : dans les contours de préemption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des haclèmes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- les constructions, installations, exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation du projet de déviation de Janville-Le Puiset-Petit Boissy.

Article UX 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

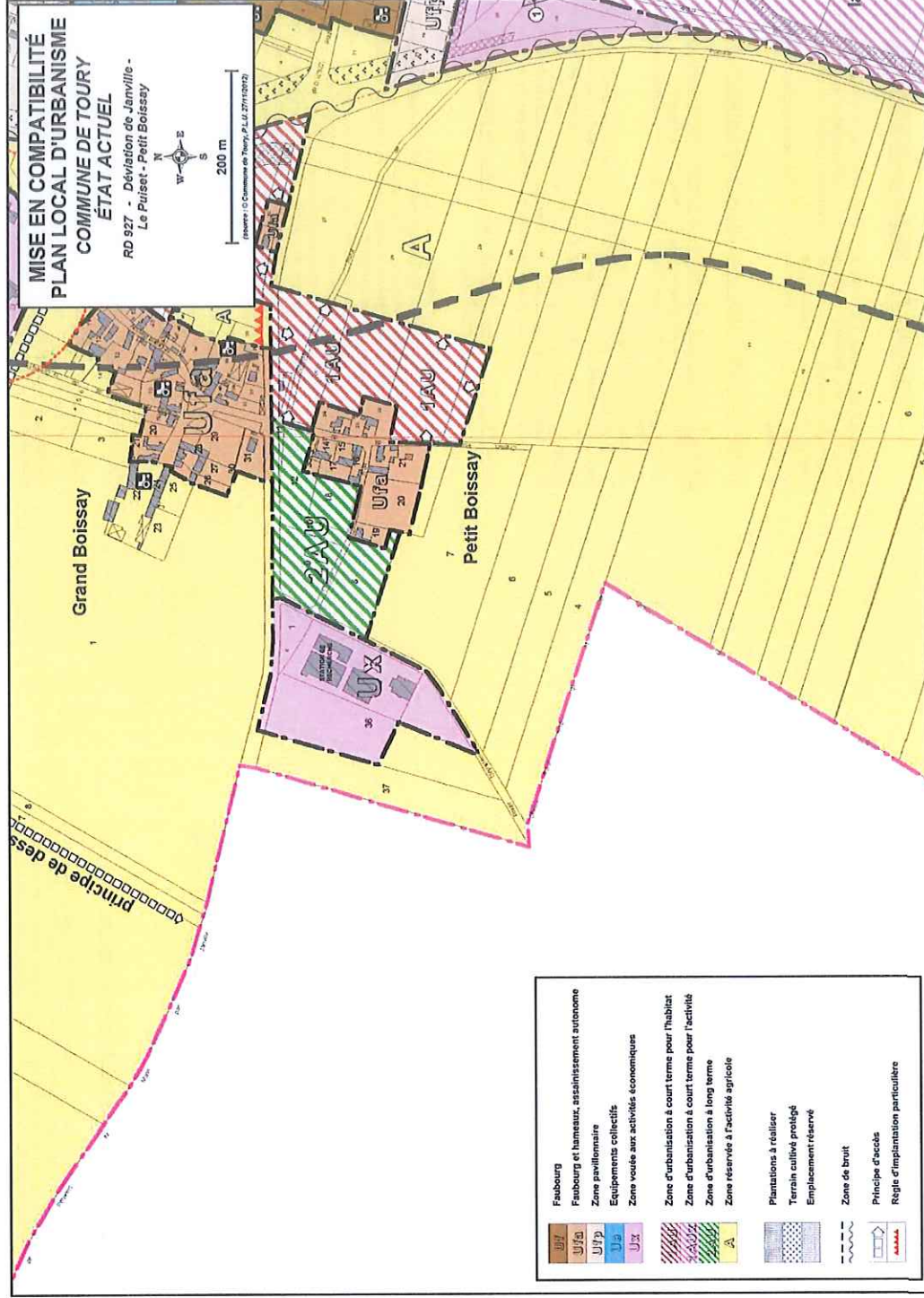
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense

Toury – 2' modification du plan local d'urbanisme

21

5.3 Mise en compatibilité du plan de zonage

5.3.1 Plan de zonage avant mise en compatibilité



9/10/16

5 Mise en compatibilité du PLU de Poinville avec le projet

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU sur la commune de Poinville au projet de déviation de Janville-Le Puiset-Petit Boissay.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte-tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront par :

- L'adaptation du rapport de présentation : actualisation de la liste des emplacements réservés et du tableau des surfaces des zonages,
- L'adaptation du règlement de la zone A afin notamment d'autoriser les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du projet,
- L'adaptation du plan de zonage afin de définir un nouvel emplacement réservé en zone agricole A au bénéfice du département sous les emprises de la future déviation. La surface de ce nouvel emplacement réservé sera de 16 246 m².

Pour plus de lisibilité dans les modifications apportés aux documents constitutifs du PLU, la méthode suivante est adoptée :

- ✓ Sont indiqués en rouge les éléments qu'il est proposé d'ajouter au PLU de Poinville.
- ✓ Sont indiqués en rouge barré les éléments qu'il est proposé de supprimer du PLU de Poinville.

5.1 Mise en compatibilité du rapport de présentation

5.1.1 Liste des emplacements réservés et du calcul des surfaces des zonages avant mise en compatibilité

9. Emplacements réservés

Tous les emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

Désignation des opérations	Parcelles concernées	Surface de la réserve
1 Equipement communal	n°58,59,66	3 634 m ²
2 Equipement communal	n°102 et 103	5 736 m ²
3 Mare pour récupération des eaux pluviales	n°39	318 m ²

III. Surfaces

Le calcul des surfaces du Plan Local d'Urbanisme donne la répartition suivante :

ZONES URBAINES
Zone UA 7,3 hectares
Zone UX 0,9 hectare
Secteur UAe 1,6 hectares

ZONES A URBANISER
Zones 1AU 2,3 hectares
Zone 2AU 0,9 hectare

ZONE NATURELLE
Zone N 10,6 hectares
Secteur Ns 0,9 hectare

ZONE AGRICOLE 783,5 hectares

5.1.2 Liste des emplacements réservés et du calcul des surfaces des zonages après mise en compatibilité

9. Emplacements réservés

Tous les emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

Désignation des opérations	Parcelles concernées	Surface de la réserve
1 Equipement communal	n°58,59,66	3 634 m ²
2 Equipement communal	n°102 et 103	5 736 m ²
3 Mare pour récupération des eaux pluviales	n°39	318 m ²

Un emplacement réservé est créé dans le cadre du projet de déviation de Janville-Le Puiset-Petit Boissay au bénéfice du département :

Désignation des opérations	Parcelles concernées	Surface de la réserve
4 Déviation Janville-Le Puiset-Petit Boissay	ZA n°109, 110, 111, 116, 118 et 119 ZB n°21, 22, 23	16 246 m ²

III. Surfaces

Le calcul des surfaces du Plan Local d'Urbanisme donne la répartition suivante :

ZONES URBAINES
Zone UA 7,3 hectares
Zone UX 0,9 hectare
Secteur UAe 1,6 hectares

ZONES A URBANISER
Zones 1AU 2,3 hectares
Zone 2AU 0,9 hectare

ZONE NATURELLE
Zone N 10,6 hectares
Secteur Ns 0,9 hectare

ZONE AGRICOLE ~~783,5 hectares~~ → 781,3 hectares

12/16

5.2 Mise en compatibilité du règlement du zonage A

5.2.1 Règlement du zonage A avant mise en compatibilité

A

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles.

• Les constructions autorisées situées dans un faisceau de 100 mètres de part et d'autre de la RD2020, calculé à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, devront faire l'objet d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

• Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le propriétaire pourra s'appuyer sur les recommandations des Fiches Architecturales du Pays de Beauce

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

- l'ouverture de carrières,
- les nouvelles éoliennes,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

A2.1 : Constructions concernées par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme
Les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A2.2 : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et situées à une distance maximale de 70 mètres des bâtiments d'exploitation,

Plan Local d'Urbanisme de Poinville - Règlement
Agence Roumet-Guibert - SESAGER
40

- les activités de diversification agricole à condition qu'elles soient développées dans le corps des bâtiments existants,
- les équipements et ouvrages nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES et VOIRIE

A3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

A3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

A4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

A4.2 – Assainissement

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales :

Rappel : Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'Homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Plan Local d'Urbanisme de Poinville - Règlement
Agence Roumet-Guibert - SESAGER
41



5.3 Mise en compatibilité du règlement du zonage A

5.3.1 Règlement du zonage A avant mise en compatibilité

A

- les activités de diversification agricole à condition qu'elles soient développées dans le corps des bâtiments existants,
- les équipements et ouvrages nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation du projet de déviation de Janville-Le puiset-Petit Boissy.

les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation du projet de déviation de Janville-Le puiset-Petit Boissy.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES et VOIRIE

A3.1 - Reppel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

A3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est invertein de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

A4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

A4.2 – Assainissement

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales :

Rappel : Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'Homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).

Plan Local d'Urbanisme de Poinville - Règlement
Agence Roume-Guilin - SESNER
41

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles.

- Les constructions autorisées situées dans un faisceau de 100 mètres de part et d'autre de la RD2020, calculé à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, devront faire l'objet d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des Fiches Architecturales du Pays de Beauce

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

- l'ouverture de carrières,
- les nouvelles éoliennes,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobiles homes.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

A2.1 : Constructions concernées par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

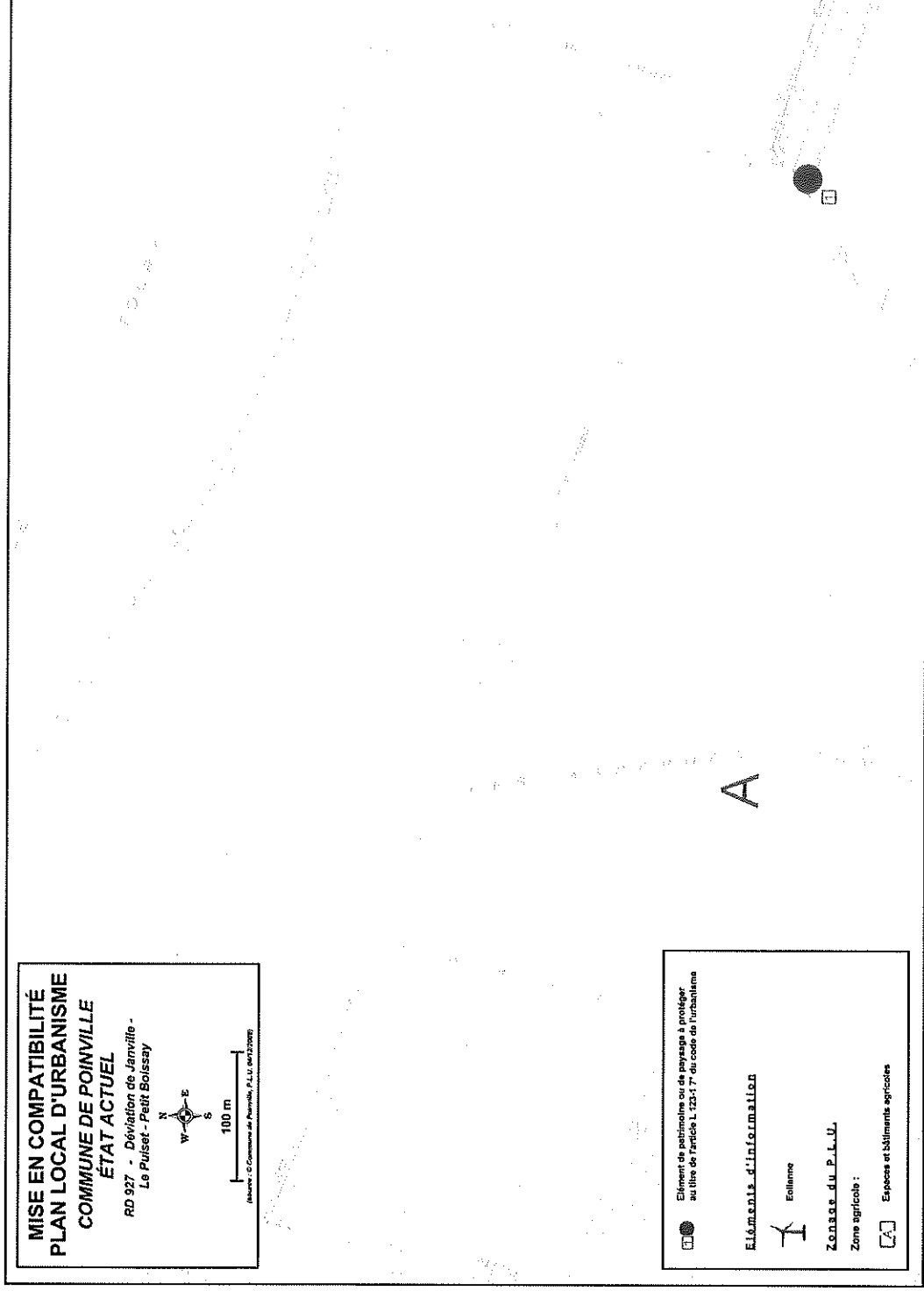
A2.2 : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et situées à une distance maximale de 70 mètres des bâtiments d'exploitation,

Plan Local d'Urbanisme de Poinville - Règlement
Agence Roume-Guilin - SESNER
40

5.4 Mise en compatibilité du plan de zonage

5.4.1 Plan de zonage avant mise en compatibilité



5.4.2 Plan de zonage après mise en compatibilité

