

De : **Jacques HERSANT** >  
Date: mar. 3 déc. 2019 à 14:48  
Subject: TR: documents complémentaires Jacques HERSANT à Faverolles 2ème envoi  
To: <[plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)>

Suite à un mail « Undelivered Mail Returned to Sender » reçu dim. 01/12/2019 13:13 , je vous renvoie le mail suivant.

**De :** Jacques HERSANT [mailto:  
**Envoyé :** samedi 30 novembre 2019 12:06  
**À :** '[plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)'  
**Objet :** documents complémentaires Jacques HERSANT à Faverolles 2ème envoi

2<sup>ème</sup> envoi

**De :** Jacques HERSANT [mailto:  
**Envoyé :** samedi 30 novembre 2019 12:05  
**À :** '[plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)'  
**Objet :** documents complémentaires Jacques HERSANT à Faverolles 1er envoi

Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Suite à nos entrevues des 23 et 27 novembre 2019 à Faverolles et en complément de ma démarche amiable, veuillez trouver ci-joints les documents suivants (en 2 envois) :

carte du POS zones UA UAi NC et unite fonciere

enveloppe urbaine avril 2019 et unite fonciere

PLUI 27 juin 2019 - etape\_3\_zonage - page 4 (définition de l'enveloppe urbaine)

ExtraitCadastral parcelles A1464 A1465 et enveloppe urbaine (25 mètres autour du bâti existant)

Il apparaît que la quasi-totalité de ma parcelle A1464 et une partie de ma parcelle A1465 sont intégrées dans l'enveloppe urbaine.

En conséquence, je demande que l'intégralité de ma parcelle A1464 soit classée en zone UA.

reglement graphique rue eglise et unite fonciere (zones UA, NJ, A)

PLUI 27 juin 2019 - reglement\_écrit - pages 32 33 (objectif de densification du centre bourg)

Je reste à votre disposition pour une entrevue et vous prie de recevoir mes sincères salutations.

Jacques HERSANT

14, rue de l'Église - 28210 Faverolles

De : **Jacques HERSANT** <>  
Date: mar. 3 déc. 2019 à 15:12  
Subject: TR: documents complémentaires Jacques HERSANT à Faverolles 1er envoi  
To: <[plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)>

Suite à un mail « Undelivered Mail Returned to Sender » reçu dim. 01/12/2019 13:13 , je vous renvoie le mail suivant.

**De :** Jacques HERSANT [mailto:  
**Envoyé :** samedi 30 novembre 2019 12:05  
**À :** '[plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)'  
**Objet :** documents complémentaires Jacques HERSANT à Faverolles 1er envoi

Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Suite à nos entrevues des 23 et 27 novembre 2019 à Faverolles et en complément de ma démarche amiable, veuillez trouver ci-joints les documents suivants (en 2 envois) :

carte du POS zones UA UAi NC et unite fonciere

enveloppe urbaine avril 2019 et unite fonciere

PLUI 27 juin 2019 - etape\_3\_zonage - page 4 (définition de l'enveloppe urbaine)

ExtraitCadastral parcelles A1464 A1465 et enveloppe urbaine (25 mètres autour du bâti existant)

Il apparaît que la quasi-totalité de ma parcelle A1464 et une partie de ma parcelle A1465 sont intégrées dans l'enveloppe urbaine.

En conséquence, je demande que l'intégralité de ma parcelle A1464 soit classée en zone UA.

reglement graphique rue eglise et unite fonciere (zones UA, NJ, A)

PLUI 27 juin 2019 - reglement\_écrit - pages 32 33 (objectif de densification du centre bourg)

Je reste à votre disposition pour une entrevue et vous prie de recevoir mes sincères salutations.

Jacques HERSANT

14, rue de l'Église - 28210 Faverolles



# VEROLLES

*enveloppe urbaine avril 2019*



Département :  
EURE ET LOIR

Commune :  
FAVEROLLES

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/1250  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 10/08/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

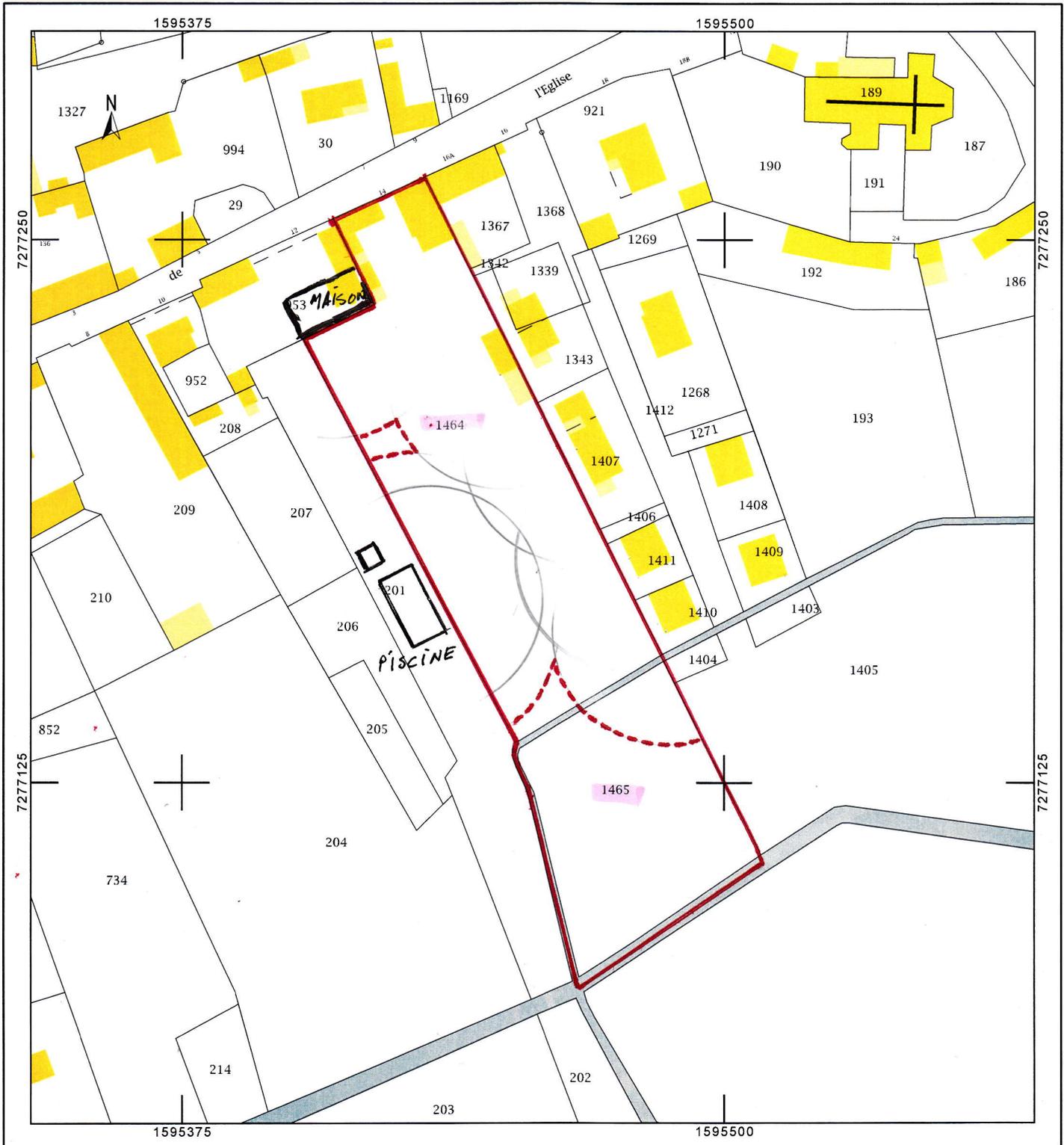
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

*(enveloppe urbaine  
= 25 m autour du bâti existant)*

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF EURE ET LOIR  
5 Place de la République 28019  
28019 CHARTRES cedex  
tél. 0237187083 -fax  
sdif.eure-et-loir@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# 1. DÉFINITIONS RETENUES

## PREMIÈRE ÉTAPE : DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE.

La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

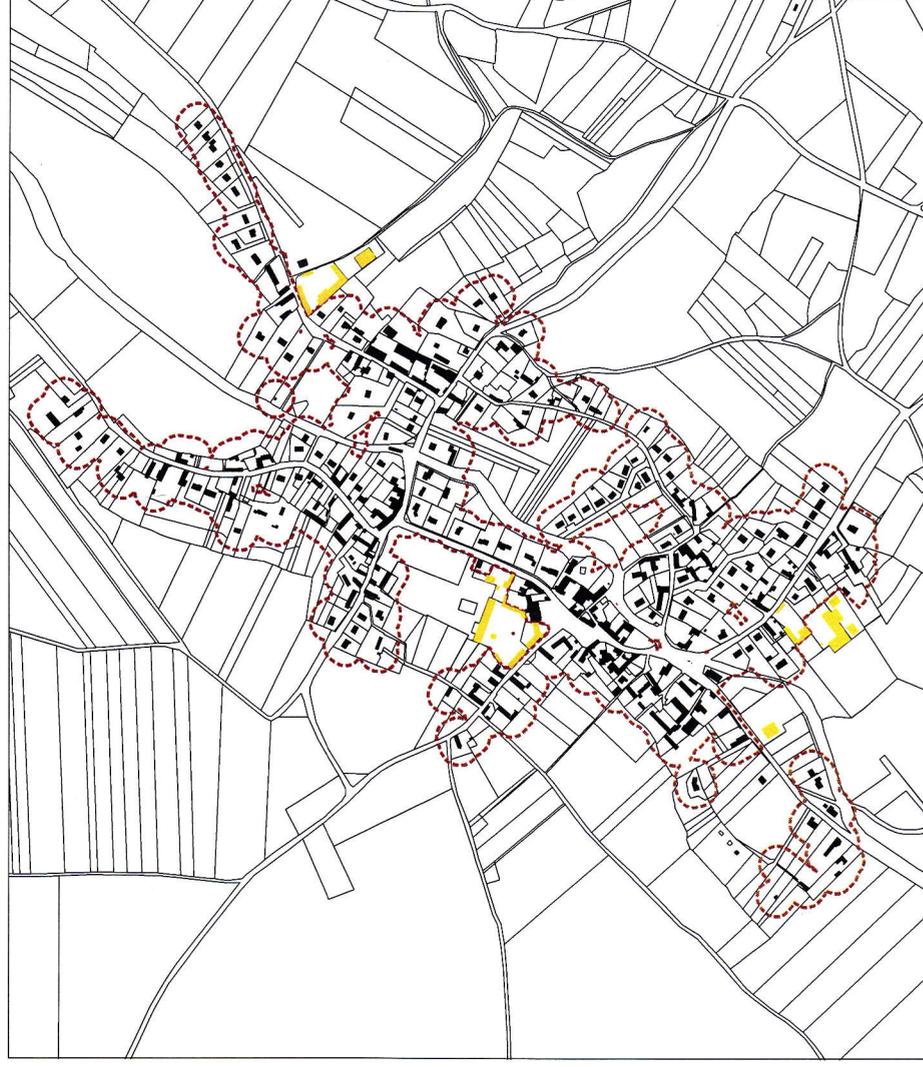
- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés avec une distance tampon de 25 mètres autour du bâti existant afin d'y inclure les voiries, jardins, places, parkings (hors bâtiments agricoles isolés et bâtiments inférieurs à 30m<sup>2</sup>)
- L'enveloppe urbaine inclue certains espaces libres enclavés (dents creuses) et prend en compte les permis de lotir et d'aménager validés au sein de son tracé.
- Les communes comportent généralement une enveloppe bâtie principale et plusieurs enveloppes secondaires (hameaux, groupements bâti, communes associées)

**Attention !**  
L'enveloppe urbaine englobe l'ensemble des groupements bâtis mais ne correspond pas exactement au tracé de la future zone urbaine (U) du PLUi.

Exemple de tracé de l'enveloppe urbaine, Néron.

--- Enveloppe urbaine (tampon 25 m)

■ Exploitation agricole



## II.1. LE SECTEUR HABITE UA ET SES SOUS-SECTEURS UA1 ET UA2

Le **secteur UA** correspond aux centres anciens et aux villages ou hameaux historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâti irrégulière mais identifiable.

Le **secteur UA** définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

Le **secteur UA** comprend :

- > un **sous-secteur UA1** qui correspond aux centres anciens des communes pôles de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs. La distinction est faite afin de valoriser et préserver plus spécifiquement le patrimoine bâti et renforcer la mixité d'usage des « communes pôles ».
- > un **sous-secteur UA2** associé au centre historique de Nogent-le-Roi qui se distingue par un enjeu patrimonial important.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UA

- > Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres ;
- > Préserver le caractère patrimonial des centres et anticiper de nouvelles implantations en les inscrivant dans la continuité patrimoniale de l'existant, notamment dans le sous-secteur UA2 ;
- > Permettre, tout en l'encadrant, la poursuite du modèle dense des centres et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements ;
- > Affirmer le caractère rural de certaines communes en travaillant la relation à l'espace public (recul du bâti, clôture, hauteur de muret,...) ;
- > Le sous-secteur UA1 permet d'affirmer l'armature territoriale à travers le rôle des centres-villes/centre-bourgs les plus structurants.

## UA\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Favoriser la mixité fonctionnelle, notamment commerciale, qui est à la base des cœurs des communes ;
- > Renforcer le dynamisme des centres-bourgs.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

|  | UA | UA1 | UA2 |
|--|----|-----|-----|
| <b>HABITATION</b>  |    |     |     |
| Logement   | V  | V   | V   |
| Hébergement  | V  | V   | V   |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |    |     |     |
| Artisanat et commerce de détail  | V  | V   | V   |
| Restauration   | V  | V   | V   |
| Commerce de gros   | X  | X   | X   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V  | V   | V   |
| Hébergement hôtelier   | V  | V   | V   |
| Camping et hôtellerie de plein-air   | X  | X   | X   |
| Cinéma   | V  | V   | V   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |     |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | V  | V   | V   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | V  | V   | V   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | V  | V   | V   |
| Salle d'art et de spectacles   | V  | V   | V   |
| Équipements sportifs   | V  | V   | V   |
| Autres équipements recevant du public  | V  | V   | V   |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>   |    |     |     |
| Industrie  | V* | V*  | V*  |
| <b>Condition :</b>   |    |     |     |
| - L'activité industrielle est autorisée si elle correspond à une activité artisanale de production.  |    |     |     |
| - Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. |    |     |     |
| - Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances.   |    |     |     |
| Entrepôts  | E  | E   | E   |
| Bureau   | V  | V   | V   |
| Centre de congrès et d'exposition  | X  | X   | X   |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |    |     |     |
| Exploitation agricole  | E  | E   | E   |
| Exploitation forestière  | E  | E   | E   |

