

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre VII - Règles applicables à la zone A**

Présentation de la zone A : cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

#### **Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### **Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

1. Les constructions et installations sont autorisées s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
2. les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et d'être situés à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques...;
4. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
5. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également 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 ou à la réalisation de voies privées et 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 A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux électriques et de télécommunications :** les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Eaux pluviales :** le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

- constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, aucune limitation de débit n'est applicable ;
- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

**Eaux usées :** les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction. Lorsque le réseau n'existe pas au droit de la parcelle, il doit être prévu un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

**Eau potable :** toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'axe de l'autoroute A 11, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 40 m.

Par rapport à l'axe de la Rn 154, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 30 m.

Par rapport à l'axe de la Rd 29, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 25 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 12 m.

#### **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives : la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 6 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 3 m.

#### **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

## Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

## Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **Prescriptions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### **Matériaux :**

Les matériaux de façade et de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007).

Les clôtures (haies, murs...) le long des voies et emprises publiques de même que celles en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux d'une hauteur maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les barreaudages sur muret-bahut de 0,80 m de hauteur minimale en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux ; la hauteur totale de l'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les grillages et treillages métalliques sont autorisés :
  - s'ils sont de teinte sombre (noir, vert foncé...),
  - et s'ils sont doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13,
  - et s'ils sont accompagnés de plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m,
  - et si l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m.

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale dans le contexte particulier du Coudray, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux **constructions** et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif ;
- aux **bâtiments existants** et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux ensembles de **constructions groupées** présentant une unité de conception architecturale,

- aux **constructions écologiques** (par ex. utilisant dispositifs et matériaux respectueux de l'environnement tels que le bois...) basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple).

### **Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

### **Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les **espaces boisés classés** figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (boisements...) **identifiés** au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.