

CHAPITRE 10: ZONE A

ZONE A VOCATION AGRICOLE

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions et réfections,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation.
- Les abris à animaux liés à l'activité agricole sous réserve d'être en bois et de présenter une surface de plancher ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits.
- les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole. Toutefois, pour les activités d'accueil touristique (gîtes à la ferme, table d'hôte,...), seuls les aménagements de bâtiments existants sont admis.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations agricoles, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5. 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques :

- - est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.
- - est subordonné à un remplacement équivalent par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Lorsque le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas au droit de la parcelle, la construction doit prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

- Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.
- Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 100 m de la voie de contournement Est de Chartres,
- 15 m de l'emprise des voies départementales,
- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 10 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :

- 8 m pour les constructions agricoles,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 3.5 m pour les abris à animaux autorisés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment. Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.

Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants et être couvertes d'ardoises ou de tuiles.

Constructions à usage activité et abris à animaux autorisés

Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Façades (toute construction)

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Les abris à animaux autorisés devront être en bois.

Clôtures

Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).

Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé