

72 (SARTHE) 72275 (SAINT-CORNEILLE) 1179

B

DOCUMENTS D'URBANISME

SAINT-CORNEILLE (72275)

Zone couverte par le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune de SAINT-CORNEILLE, approuvé le 28/10/2007

- Zone classée NAA1, en application du règlement
- Zone classée Périmètre de droit de préemption urbain, en application du règlement
- Ensemble des pièces écrites
- Téléchargez l'archive complète

HISTORIQUE

Vous pouvez accéder à l'ensemble des documents d'urbanisme existants pour la commune de SAINT-CORNEILLE en suivant le lien ci dessous

Historique des documents

PLAN DU SITE

- Accueil
- Informations générales
- Cartographie
- Recherche avancée
- Connexion / Inscription
- Liens

AIDE

- FAQ
- Manuels et Consignes
- Glossaire
- Assistance

LÉGAL

- Mentions Légales
- Conditions Générales d'Utilisation
- Cookies et statistiques
- Credits

PARTENAIRES

- geoportail.gouv.fr
- data.gouv.fr
- gouvernement.fr
- legislatives.gouv.fr
- france.fr
- services-publics.fr
- © IGN

Commune de Saint Corneille

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise en compatibilité	POS		28/10/2007		Actualisée le 01/01/2008
modification	POS	24/02/2003	01/07/2003	28/07/2003	
révision	POS	21/05/1991	04/12/1996	09/01/1997	
révision	POS	28/04/1980	10/03/1983		
élaboration	POS	30/08/1971	16/05/1973		

ZONE NAa

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future où certaines opérations à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comporte un secteur NAa1 où les sous sols ne sont pas interdits.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

* Les constructions à usage d'habitation et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération de 3 logements au moins, ou présentant une S.H.O.N. totale d'au moins 300 m² ou qu'elle intéresse la totalité de la zone.

- que cette opération soit compatible :

. d'une part, avec la capacité des équipements de la commune,

. d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respecte les accès définis.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²

- 1.5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la S.H.O.N. (en m²) existante

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

* Les annexes (même dissociées) aux constructions à usage d'habitation existantes

* La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à la vocation de la zone.

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 20 hors agglomération sont interdites.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains.
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE NAa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans objet

ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à *5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction.*

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions, soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE NAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur à l'égout du toit excède 2,50 m

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance *au moins égale à 3 m.*

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance *au moins égale à 3 m.*

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

L'implantation des constructions qui sont des annexes à l'habitation ou à l'activité (garage, abri...) n'est pas réglementée.

Lorsqu'il y a deux constructions principales ou plus sur une même unité foncière, elles doivent être, soit contiguës, soit implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE NAa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions individuelles isolées.

Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois, pour les activités, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.) ni aux édifices de culte.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: les sous sols sont interdits sauf dans les secteurs NAa1 ; dans ces secteurs NAa1, le sous-sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0.80 m du niveau du sol naturel avant travaux et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % *ou s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.*
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux.
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION ET ANNEXES ACCOLEES

→ La couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile dont le coloris est en harmonie avec l'environnement (aspect minimum 18 au m²) ou en matériau similaire par son aspect et sa teinte.

→ L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

→ Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

→ Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en verre, en métal laqué ou en matériaux translucides... à condition de s'harmoniser avec leur environnement.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

→ Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 de hauteur et (ou) plaques pleines béton ou bois de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE NAa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois.
- 0.8 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont complémentaires.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements médico-sociaux, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement avec un minimum de 500 m² d'un seul tenant.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,40 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
- 0,35 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé dans le cas d'un sinistre, pour la reconstruction équivalente à la surface détruite.