

## CORMES - SARTHE (072093)

### Information de la zone : NAa

|              |   |             |   |                                 |  |
|--------------|---|-------------|---|---------------------------------|--|
| COS          | 0   |             |   |                                 |  |
| Dénomination | ZONE NATURELLE NON EQUIPEE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE |             |   |                                 |  |
| Approbation  | /   | Révision    | / | Date de l'application anticipée |  |
| Modification | /   | Mise à jour | / | Identité pour la dernière maj   |  |

#### 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.

#### 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 les équipements publics 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 :

- que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins ou que les équipements commerciaux artisanaux et de service présentent une Surface Hors Ouvre Nette totale d'au moins 500 m<sup>2</sup> ou que les équipements publics présentent une Surface Hors Ouvre Nette totale d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots

- 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 cohérente et respectant les accès éventuellement définis.

" L'extension des constructions à usage d'habitation légalement autorisées et la création d'annexés dissociés

" 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 des dites voies de la position des accès et de leur configuration.

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

Les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD 7 sont interdites.

#### 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. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

##### 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

bâties.

#### ARTICLE NAa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de l'habitation.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul angle d'attache façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

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

" 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.

" 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.

Toutefois une annexe dissociée peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 2 5 m de hauteur à l'égout du toit et en limite séparative et 30 m<sup>2</sup> de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante les annexes peuvent se mettre soit en limite séparative soit à au moins 1 m de la limite séparative à condition que leur superficie n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et que leur hauteur en limite séparative ou la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 5 m.

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.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres

Non réglementé dans les autres cas.

#### ARTICLE NAa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Elle est limitée à 40 % pour les constructions individuelles isolées et à 60 % pour les constructions groupées.

#### ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation isolées ne devra pas excéder 3 50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation groupées accolées ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Elle ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les autres constructions.

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 ou aux monuments
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (à la date du 4 Janvier 1980) dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus sans toutefois aggraver la situation existante.

#### ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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 pourront être interdits en fonction de la topographie du terrain et de la hauteur de la nappe phréatique ; le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0 80 m du niveau de la voie ou du terrain s'il est plus haut que la voie 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 sauf 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.

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm\* 30 cm) en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m2) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires ou d'aspect identique. Les vérandas abris de piscine et serres pourront avoir des matériaux de couverture différents (verre matériaux translucides). Les annexes de petite taille (garages abris de jardin...) pourront éventuellement être en bois.

La pente de la majeure de la partie toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1 sans être inférieur à 40 degrés. La pente pourra cependant être inférieure à 40 ° dans la partie basse du toit ou dans le cas de construction d'une véranda ou d'une annexe. Pour les projets d'architecture contemporaine les pentes de toiture pourront être inférieures à 40 ° et des matériaux autres que ceux cités ci dessus pourront être autorisés.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Pour les bâtiments à usage d'activités l'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton 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.

#### ARTICLE NAa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée 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 :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- 0 8 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil pour les équipements publics

Ces dispositions sont cumulatives.

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

Toute opération groupée devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 2 lots. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération.

#### 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.

Afin d'assurer la perméabilité des sols et le libre écoulement des eaux sur les terrains 30 % de la superficie des terrains devront être conservés en pleine terre.

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 m<sup>2</sup> par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone NAa .

### SECTION 3

#### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

II n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

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

Sans objet.