

Commune de

Saint Germain sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	20/12/2006	12/07/2011	18/08/2011	Actualisée le 16/02/2012

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Germain-sur-Sarthe (Sarthe).

Article 2 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit de la zone U et de ses secteurs Umh et Uz ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU et son secteur 1AUmh et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, Nhl et Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

Section II conditions de l'occupation du sol

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

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Section III possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Commune de

Saint Germain sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	20/12/2006	12/07/2011	18/08/2011	Actualisée le 16/02/2012

Chapitre I - Règles applicables à la zone U

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre village et à la Hutte ; elle est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (église). Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre. Une grande partie de cette zone est concernée par la servitude de protection de l'église au titre des monuments historiques.

Cette zone comporte un secteur **Umh** correspondant à la protection de l'église, classée monument historique.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Article U 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article U 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, hôtelier sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
- les garages collectifs de caravanes sont autorisés s'il s'agit de changement de destination ;
- zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** repérés au document graphique par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 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. 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.

Les accès sur les Rd 310 et Rd 338 peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Article U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales et de ruissellement : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article U 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales 310 et 338 : toute construction peut être implantée soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Par rapport à toutes les voies :

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article U 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article U 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitat doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés.

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pentes des toitures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris une seule pente– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage agricole, d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Matériaux des couvertures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuiles plates petit moule de teinte brunie ou flammée, ou en ardoise à pose droite ou en zinc prépatiné ; en **secteur Umh**, la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuiles plates petit moule 70 unités/m² de teinte brunie ou flammée à rives scellées, en ardoise à pose droite ou en zinc prépatiné ;

Pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage agricole, d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires) ou à de matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) identifié par une trame particulière au document graphique : les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (pierre locale, enduits à pierres vues, colombages, ...). Les volets roulants sont interdits. Les

toitures seront uniquement en matériaux traditionnels : tuiles plates petit moule teinte brunie ou flammée, ardoises naturelles ou le zinc si l'architecture de l'édifice le justifie. Les seules ouvertures autorisées en toiture sont les lucarnes. Pourront être autorisés les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée au nu de la couverture ; ils seront si possible disposés sur le versant de toiture le moins visible depuis l'espace public.

Clôtures

Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m), en brique d'aspect traditionnel ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m) ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

Article U 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il sera planté un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article U 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : 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.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 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 respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Commune de

Saint Germain sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	20/12/2006	12/07/2011	18/08/2011	Actualisée le 16/02/2012

Chapitre II - Règles applicables à la zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Article Uz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les garages collectifs de caravanes sont autorisés s'il s'agit de changement de destination ;
- zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** repérés au document graphique par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uz 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. 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.

Les accès nouveaux sur les routes départementales n° 310 et 338 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

Article Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

Assainissement des eaux usées : les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur, soumis à convention avec le gestionnaire du réseau.

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

Eaux pluviales et de ruissellement : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article Uz 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales 310 et 338 : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure 3 m par rapport à l'alignement.

Par rapport à toutes les voies : l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait égal ou supérieur à la moitié de leur hauteur, ce retrait ne pouvant être inférieur à 2 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article Uz 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être compatibles avec l'allure générale de la zone et s'intégrer dans le paysage. Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage. 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. Sauf justification au volet paysager du permis de construire, les constructions y compris leurs couvertures seront de teinte sombre et mate ; le bois est recommandé.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, (par exemple), constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires) ou à des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m), en brique d'aspect traditionnel ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m) ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

Article Uz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Article Uz 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 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 respectant l'esprit du lieu.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : 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 Uz 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Commune de

Saint Germain sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	20/12/2006	12/07/2011	18/08/2011	Actualisée le 16/02/2012

Chapitre III - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. La partie de zone 1 AU connexe au bourg est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (église). Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre.

Cette zone comporte un secteur **1AUmh** correspondant à la protection de l'église Saint-Germain, classée monument historique.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les garages collectifs de caravanes.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les autres constructions sont autorisées à condition que :
 - il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, programme d'aménagement d'ensemble) qui respecte les principes des orientations d'aménagement,
 - et qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.
- De plus, les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** repérés au document graphique par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 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. 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.

Les accès sur la Rd 338 peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales et de ruissellement : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise des opérations. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route départementale 338 : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul des voies ouvertes à la circulation publique d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Par rapport à toutes les voies :

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m : ces constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 2 m.

Pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m : les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitat doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés.

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pentes des toitures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris une seule pente– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage agricole, d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Matériaux des couvertures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuiles plates petit moule de teinte brunie ou flammée à rives scellées, ou en ardoise à pose droite ou en zinc prépatiné ; pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

En secteur 1 AUmh, la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuiles plates petit moule 70 unités/m² de teinte brunie ou flammée à rives scellées, en ardoise à pose droite ou en zinc prépatiné.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage agricole, d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires) ou à de matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Clôtures

Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m), en brique d'aspect traditionnel ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m) ou en brique d'aspect traditionnel ;

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 3 places (y compris l'éventuel garage) par logement sur la parcelle. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : 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. Il est exigé la plantation de 3 arbres tiges minimum par terrain.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Commune de

Saint Germain sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	20/12/2006	12/07/2011	18/08/2011	Actualisée le 16/02/2012

Chapitre IV - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser est destinée à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du document d'urbanisme.

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

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance supérieure ou égale à 2 m. L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance supérieure ou égale à 3 m.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Commune de

Saint Germain sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	20/12/2006	12/07/2011	18/08/2011	Actualisée le 16/02/2012

Chapitre V - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond les secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*. Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (église). Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation.

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

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

Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

Dans les parties de la zone soumises à des **risques d'inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

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

- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante (camping à la ferme, vente à la ferme, diversification, tourisme...) ;
- les gîtes ruraux s'ils sont le complément d'une exploitation agricole existante et s'ils sont intégrés dans une construction existante ;
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à 100 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; il en va de même s'ils sont directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques et s'ils sont destinés ou complémentaires à l'activité agricole ;
- zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** repérés au document graphique par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23,
- l'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23,

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. 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.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Les accès nouveaux sur les routes départementales n° 310, 338 et 39 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux pluviales et de ruissellement : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Eaux usées : les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

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

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 la route départementale 338 :

Toute construction à usage agricole doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement.

Autres constructions : elles doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 75 m par rapport à l'alignement.

Par rapport à la route départementale 310 : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres routes départementales : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul des voies ouvertes à la circulation publique d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Par rapport à toutes les voies :

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limite de zone urbaine ou à urbaniser : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Autres limites : les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à 2 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

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

Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être compatibles avec l'allure générale de la zone et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Sauf justification au volet paysager du permis de construire, les constructions y compris leurs couvertures seront de teinte sombre et mate (exception fait pour les silos métalliques) ; le bois est recommandé.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires) ou à de matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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 repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (arbres, haies, boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 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 respectant l'esprit des lieux.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : 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.

Commune de

Saint Germain sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	20/12/2006	12/07/2011	18/08/2011	Actualisée le 16/02/2012

Chapitre VI - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle, protégeant le paysage et l'environnement et permettant l'évolution du bâti existant. Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (église). Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le **secteur Nhl** correspond au lotissement « La Vallée » situé en bord de Sarthe, dont le règlement a été prolongé par décision de la majorité des co-lotis.

Le **secteur NI** est destiné à accueillir les constructions et installations à usage de sports, loisirs etc. Une partie de ce secteur est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (église). Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre.

Le **secteur Np** correspond au bois de Boivre, secteur de richesse archéologique.

Bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et toiture à 45°, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un four à pain, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme tels des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

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

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

Dans les parties de la zone soumises à des **risques d'inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux ou de services, de l'usage agricole, de commerce ou d'artisanat, est autorisé sous réserve :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
 - et de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole,
 - et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
 - et d'être limité à un logement par ancien site d'exploitation agricole.
- Les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage agricole et sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m² ;

- 1,5 S si S est supérieure à 100 m²,
« S » étant la surface hors œuvre nette (en m²) existant avant toute extension ;
- l'extension peut s'opérer à l'intérieur de bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.
- Les annexes et extensions des constructions à usage agricole sont autorisées
 - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
 - et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par des tiers non agricoles.
- Les constructions à usage agricole telles que les abris pour animaux sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 80 m² et qu'elles ne soient fermées que sur trois côtés.
- Les abris pour animaux à usage non agricole sont autorisés à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 m², à raison d'une construction par unité foncière, qu'il s'agisse de structure légère et sans fondation et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** repérés au document graphique par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** repérés au document graphique par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Sont en plus admis dans le secteur NI :

- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessités pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être directement nécessaires au gardiennage et à la surveillance de ces équipements.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nhl :

- les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Sont seuls autorisés dans le secteur Np :

- sous réserve de la prise en compte des contraintes archéologiques, les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
- sous réserve de la prise en compte des contraintes archéologiques, les annexes et extensions des constructions existantes à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage agricole et sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m² ;
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m²,
« S » étant la surface hors œuvre nette (en m²) existant avant toute extension ;

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 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. 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.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Les accès nouveaux sur les routes départementales n° 39, 310 et 338 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Assainissement des eaux usées : les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur.

Réseaux d'eau potable et d'électricité : toute construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, de commerce ou d'artisanat doit pouvoir être raccordée aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité. Il en va de même pour les constructions à usage agricole nécessitant ces réseaux.

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

Eaux pluviales et de ruissellement : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Zone N et secteur Nhl : la superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Secteur Nl : article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales 310 et 338 : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres routes départementales : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul des voies ouvertes à la circulation publique d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Par rapport à toutes les voies :

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ; si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à 2 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abri bus...) n'est pas réglementée.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Secteur Nhl : l'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 30 m² au total.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitat doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés.

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Secteur NI :

Article non réglementé.

Secteur Nhl :

La hauteur hors tout des autres constructions est limitée à 3,5 m.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement et dans le paysage. Sauf justification au volet paysager du permis de construire, les constructions y compris leurs couvertures seront de teinte sombre et mate ; le bois est recommandé.

Abris pour animaux :

leurs parois seront réalisées uniquement en bois, leur couverture sera de teinte sombre et non réfléchissante. Les matériaux de couverture seront soit des tuiles, des ardoises, des bardeaux d'asphalte, du bois, du chaume, du zinc prépatiné, de la tôle métallique nervurée pré-peinte de teinte mate (« bac acier »).

Bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) identifié par une trame particulière au document graphique :

les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux tels qu'illustrés au rapport de présentation (pierre locale, enduits à pierres vues, colombages, ...). Les volets roulants sont interdits. Les toitures seront uniquement en matériaux traditionnels : tuiles plates petit moule teinte brunie ou flammée, ardoises naturelles ou le zinc si l'architecture de l'édifice le justifie. Les seules ouvertures autorisées en toiture

sont les lucarnes. Pourront être autorisés les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée au nu de la couverture ; ils seront si possible disposés sur le versant de toiture le moins visible depuis l'espace public.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, (par exemple), constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires) ou à des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Il est en plus exigé dans le secteur Nhl :

les constructions doivent être dissimulées par de la végétation : plantes grimpantes, rideaux d'arbres... Les clôtures le long des voies et les clôtures séparatives seront constituées uniquement d'une haie vive.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m), en brique d'aspect traditionnel ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m) ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (arbres, haies, boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 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 respectant l'esprit des lieux.

Pour l'**intégration paysagère** des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : 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.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 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 respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
