

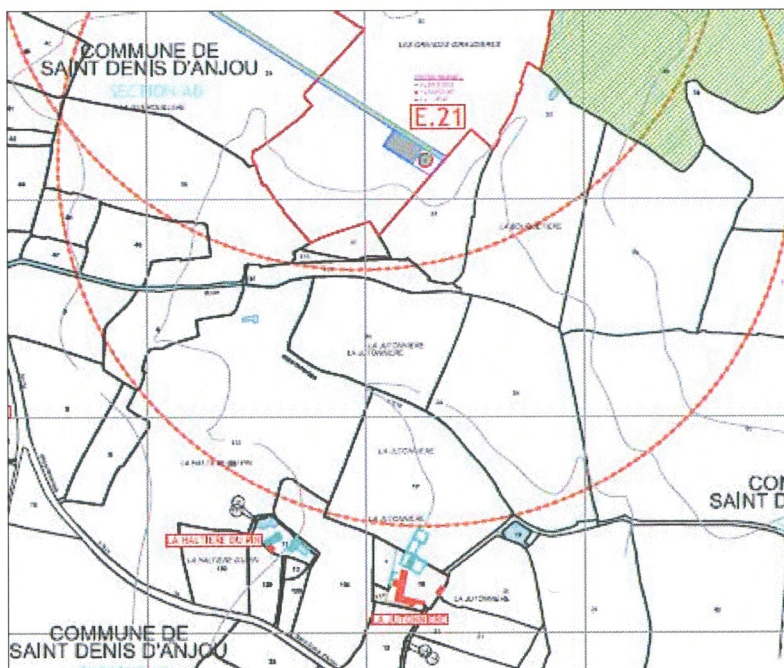
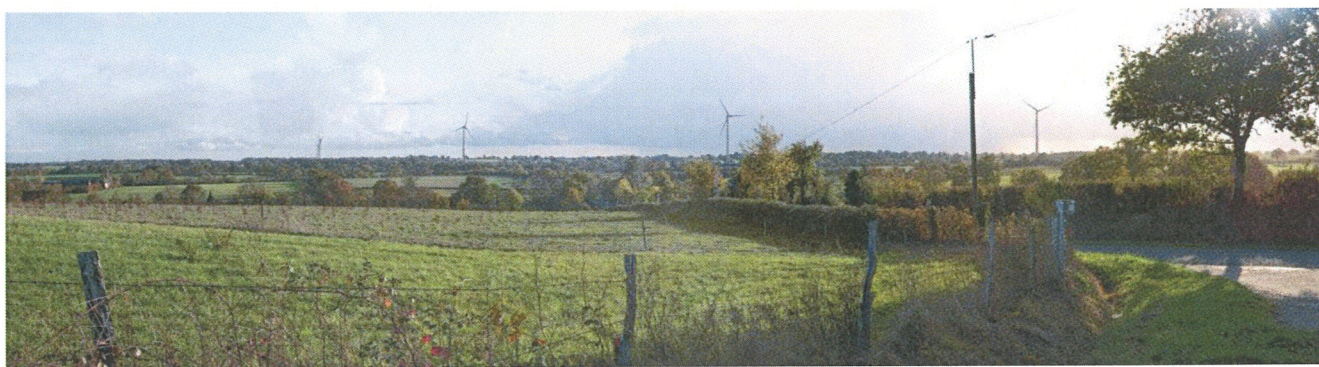
Projet éolien de Château Gontier et Meslay Grez

Département de la Mayenne

Octobre 2012

Distance des éoliennes aux Habitations

Documents d'Urbanisme



Annexe 12

Annexe 12

Distance des éoliennes aux habitations et Documents d'urbanisme

Sommaire

- Respect de l'Article 3 de l'arrêté du 26 août 2011 (distance éolienne-habitations)
- Extrait du règlement du POS d'Azé - Zone NC
- Extrait du règlement du PLU de Gennes sur Glaize
- Extrait du règlement du PLU de Bouère
- Extrait du règlement du POS de Saint Denis d'Anjou

Analyse du respect de l'Article 3 de l'Arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement

Cet article stipule que « *L'installation est implantée de telle sorte que les aérogénérateurs sont situés à une distance minimale de 500 mètres de toute construction à usage d'habitation, de tout immeuble habité ou de toute zone destinée à l'habitation telle que définie dans les documents d'urbanisme opposables en vigueur au 13 juillet 2010 (...)* ».

Une analyse de la compatibilité de l'implantation finale des éoliennes avec l'article 3 de l'arrêté du 26 août 2011 est faite ci-après. Une représentation graphique sur les plans à l'échelle 1/2500 de la Demande d'Autorisation d'Exploiter (DAE-ICPE) complète cette analyse.

Parc Ouest ; Zone de la petite Forge(Eoliennes E30 et E31)

Eolienne	Commune d'implantation de l'éolienne	Distance aux constructions à usage d'habitation (Repérage ERELIA) Bâtiments en rouge sur les plans au 1/2500				
		Commune	Lieu dit Hameau	Document d'urbanisme opposable au 13/07/2010	Parcelle	Distance entre le pied de l'éolienne et la construction à usage d'habitation
E30	Azé	Azé	Ciscoignard	POS intercommunal approuvé le 20/12/2007	A3-526 A3-524 A4-1498	> 500 m
			Le Grand Renaze		A4-609	> 500 m
			La Guyonniere		A4-1651	> 500 m
<p>Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E30 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols intercommunal d'Azé, mais balaye uniquement une ZONE NATURELLE (NC) de ce POSi, zone naturelle protégée au titre des activités agricoles. Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.</p>						
E31	Azé	Azé	La Petite Forge	POS intercommunal approuvé le 20/12/2007	A4-1715	> 500 m
			"sans nom"		B6-975	> 500 m
			Cispitaud		B5-1650	> 500 m
<p>Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E31 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols intercommunal d'Azé, mais balaye uniquement une ZONE NATURELLE (NC) de ce POSi, zone naturelle protégée au titre des activités agricoles. Une ruine est sous ce périmètre sur la parcelle A4-726. Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.</p>						

Parc Ouest ; Zone de la Route de Terre Rouge (Eoliennes E10, E11, E12 et E13)

Eolienne	Commune d'implantation de l'éolienne	Distance aux constructions à usage d'habitation (Repérage ERELIA) Bâtiments en rouge sur les plans au 1/2500				
		Commune	Lieu dit Hameau	Document d'urbanisme opposable au 13/07/2010	Parcelle	Distance entre le pied de l'éolienne et la construction à usage d'habitation
E10	Gennes sur Glaize	Azé	La Brunetterie	POS intercommunal approuvé le 20/12/2007	B6-1207	> 500 m
			La Perdrière		B6-1866	> 500 m
			Grand Souveron		B6-1359 B6-1357	> 500 m
<p>Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E10 ne balaye pas la zone Urbaine (U) ou à Urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Gennes-sur-Glaize, mais balaye la zone Agricole (A) de ce PLU. Le règlement complet de la zone A est joint à l'annexe.</p> <p>Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E10 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols intercommunal d'Azé, mais balaye uniquement une ZONE NATURELLE (NC) de ce POSi, zone naturelle protégée au titre des activités agricoles. Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.</p>						
E11	Gennes sur Glaize	Gennes-sur-Glaize	La Reucherie	PLU approuvé le 21/12/2006	E2-254	> 500 m
			Les Roches		E3-288	> 500 m
<p>Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E11 ne balaye pas les zones Urbaine (U) ou à Urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Gennes-sur-Glaize, mais balaye la zone Agricole (A) de ce PLU. Ce périmètre est tangent à la zone Naturelle (Nh) de la Reucherie. Les règlements complets des zones A et Nh sont joints à l'annexe.</p> <p>Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E11 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols intercommunal d'Azé, mais balaye uniquement une ZONE NATURELLE (NC) de ce POSi, zone naturelle protégée au titre des activités agricoles. Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.</p>						

Parc Ouest ; Zone de la Route de Terre Rouge (Eoliennes E10, E11, E12 et E13)

Eolienne	Commune d'implantation de l'éolienne	Distance aux constructions à usage d'habitation (Repérage ERELIA) Bâtiments en rouge sur les plans au 1/2500				
		Commune	Lieu dit Hameau	Document d'urbanisme opposable au 13/07/2010	Parcelle	Distance entre le pied de l'éolienne et la construction à usage d'habitation
E12	Azé	Azé	Grand Souveron	POS intercommunal approuvé le 20/12/2007	B7-1357 B7-1359	> 500 m

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E12 ne balaye pas la zone Urbaine (U) ou à Urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Gennes-sur-Glaize, mais balaye la zone Agricole (A) de ce PLU. Le règlement complet de la zone A est joint à l'annexe.

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E12 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols intercommunal d'Azé, mais balaye uniquement une ZONE NATURELLE (NC) de ce POSi, zone naturelle protégée au titre des activités agricoles. Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.

E13	Gennes sur Glaize	Gennes sur Glaize	La Mallonnière	PLU approuvé le 21/12/2006	D1-179	> 500 m
			La Dohinière		D1-386	> 500 m
			Les Cremeaux		D1-425	> 500 m

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E13 ne balaye pas les zones Urbaine (U) ou à Urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Gennes-sur-Glaize, mais balaye la zone Agricole (A) de ce PLU en intersection avec un bâtiment en dur à usage agricole à La Dohinière (parcelle D1 n°186). Ce périmètre intercepte la zone Naturelle (Nh) de la Mallonnière. Les règlements complets des zones A et Nh sont joints à l'annexe.

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E13 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols intercommunal d'Azé, mais balaye uniquement une ZONE NATURELLE (NC) de ce POSi, zone naturelle protégée au titre des activités agricoles. Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.

Parc Est ; zone des Cormiers Est (Eoliennes E50 et E51)

Eolienne	Commune d'implantation de l'éolienne	Distance aux constructions à usage d'habitation (Repérage ERELIA) Bâtiments en rouge sur les plans au 1/2500				
		Commune	Lieu dit Hameau	Document d'urbanisme opposable au 13/07/2010	Parcelle	Distance entre le pied de l'éolienne et la construction à usage d'habitation
E50	Bouère	Bouère	La Chênaye	PLU approuvé le 29/04/2010	D3-333	> 500 m
			Le Bois Martin		D3-315	> 500 m
			Les Cormiers		D3-422	> 500 m

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E50 ne balaye pas la zone Urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Bouère, mais balaye uniquement la zone Agricole (A) de ce PLU. A noter que dans ce périmètre se situent deux bâtiments agricoles : le premier, au Nord du hameau Les Cormiers, parcelle D3 n° 429 et le second sur la parcelle D3 n° 432, également au Nord des Cormiers.

Le règlement complet de la zone A est joint à l'annexe.

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E50 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols de Saint Denis d'Anjou, mais balaye uniquement une ZONES NATURELLE (NC) de ce POS, zone destinée essentiellement à l'exploitation du sol.

Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.

E51	Bouère	Bouère	Les Cormiers	PLU approuvé le 29/04/2010	D3-494 D3-536	> 500 m
			La Bourrière		E4-605	> 500 m

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E51 ne balaye pas la zone Urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Bouère, mais balaye la zone Agricole (A) de ce PLU. Ce périmètre intercepte la zone Naturelle (Nh) de La Bourrière.

Le règlement complet des zones A et Nh est joint à l'annexe.

Parc Est ; Zone des Cormiers Nord (Eolienne E60))

Eolienne	Commune d'implantation de l'éolienne	Distance aux constructions à usage d'habitation (Repérage ERELIA) Bâtiments en rouge sur les plans au 1/2500				
		Commune	Lieu dit Hameau	Document d'urbanisme opposable au 13/07/2010	Parcelle	Distance entre le pied de l'éolienne et la construction à usage d'habitation
E60	Bouère	Bouère	Soutison	PLU approuvé le 29/04/2010	E4-692	> 500 m
		St Denis d'Anjou	La métairie	POS approuvé le 5/03/2001	AD-112 AD-113 AD-3	> 500 m

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E60 ne balaye pas la zone Urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Bouère, mais balaye la zone Agricole (A) de ce PLU.
Le règlement complet de la zone A est joint à l'annexe.

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E60 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols de Saint Denis d'Anjou, mais balaye uniquement une ZONE NATURELLE (NC), zone destinée essentiellement à l'exploitation du sol.
Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.

Parc Est ; Zone du Bois d'Anjou (Eoliennes E20 et E21)

Eolienne	Commune d'implantation de l'éolienne	Distance aux constructions à usage d'habitation (Repérage ERELIA) Bâtiments en rouge sur les plans au 1/2500				
		Commune	Lieu dit Hameau	Document d'urbanisme opposable au 13/07/2010	Parcelle	Distance entre le pied de l'éolienne et la construction à usage d'habitation
E20	Saint Denis d'Anjou	Saint Denis d'Anjou	les Giraudières	POS approuvé le 5/03/2001	E4-24	> 500 m
			La Guérouillère		AD-80	> 500 m
			La Butte La Grange aus Fées		AD-112	> 500 m

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E20 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols de Saint Denis d'Anjou, mais balaye une ZONE NATURELLE (NC), zone destinée essentiellement à l'exploitation du sol.

Le règlement complet de la zone NC est joint à l'annexe.

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E20 ne balaye pas la zone Urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Bouère, mais balaye uniquement la zone Agricole (A) de ce PLU.

Le règlement complet de la zone A est joint à l'annexe.

E21	Saint Denis d'Anjou	Saint Denis d'Anjou	La Jutonnaire	POS approuvé le 5/03/2001	AE-16	> 500 m
			La Haltière du Pin		AE-11	> 500 m

Le périmètre des 500m autour de l'éolienne E21 ne balaye pas les ZONES URBAINES du Plan d'Occupation des Sols Saint Denis d'Anjou, mais balaye Une ZONE NATURELLE (NC), zone destinée essentiellement à l'exploitation du sol.

Le règlement complet de la NC est joint à l'annexe.

→Aucune habitation ne figure dans le rayon des 500 m autour des éoliennes.
Ce rayon de 500 m ne balaye pas les zones destinées à l'habitation, urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme en vigueur sur les communes d'implantation Azé, Gennes sur Glaize, Bouère et Saint denis d'Anjou au 13 juillet 2010.

Extrait du règlement du POS

d'Azé

Zone NC

**SYNDICAT DE GESTION DE L'EAU, DE L'ASSAINISSEMENT
ET DE L'URBANISME DE L'AGGLOMERATION DE CHATEAU-
GONTIER**

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS INTERCOMMUNAL

**CHATEAU-GONTIER / BAZOUGES
AZE - SAINT-FORT**

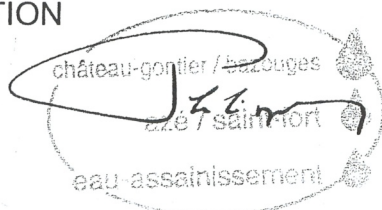





MODIFICATION N°6

REGLEMENT

MODIFICATION N°6 DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
APPROUVE PAR DELIBERATION
DU COMITE SYNDICAL
DU 20 DECEMBRE 2007

Pour le Président,
Le Vice-Président



château-gontier / bazouges 
azé / saint-fort 
eau - assainissement 

2007

LEGENDE

➤ Zones Urbaines

- UA** Zone urbaine ancienne
- UB** Zone d'extension récente de l'urbanisation
- UE** Zone urbaine à vocation des activités économiques
- UL** Zone urbaine à vocation des équipements et activités sportifs, culturels, de tourisme ou de loisirs

➤ Zones Naturelles

- 1NA** Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, comprenant les secteurs :
- 1NAa** Secteur destiné aux activités économiques
- 1NAh** Secteur destiné à l'habitat
- 1NAL** Secteur destiné aux activités de sports et de loisirs
- 2NAh** Zone d'urbanisation future à long terme
- NB** Zone partiellement équipée, accueillant des constructions
- NC** Zone destinée aux activités agricoles
- ND** Zone naturelle de protection stricte
-

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terrains et de la nécessité de maintenir des structures agricoles.

Elle comprend un **secteur NCa** où sont autorisés les dépôts non agricoles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NC 1 - Occupation et utilisations du sol admises

Sont admis :

- les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles ✓
- les établissements d'enseignement agricole
- les constructions liées à l'hébergement touristique dans une exploitation agricole, à la condition d'être construites dans un bâtiment existant
- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, les bâtiments à usage de bureaux peuvent se voir imposer les normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978
- la restauration, l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants pour l'habitation, à condition d'en conserver l'aspect architectural
- les établissements industriels liés à l'agriculture ou à l'élevage, les établissements agricoles classés à condition d'être implantés à plus de 200 mètres des zones urbaines, exception faite de la zone UF quand elle est située elle-même à plus de 200 mètres des autres zones urbaines
- les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou à des stations-services, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés à des chaufferies d'immeubles, à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
- les installations de concassage, de dragage, les décharges d'ordures ménagères, sous réserve de l'accord du Directeur Départemental de l'Agriculture
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, sous réserve du respect des dispositions prévues au décret 71.792 du 20 septembre 1971 relatif aux carrières
- les campings et caravanings offrant au plus 5 emplacements et d'une capacité maximum de 20 campeurs par exploitation agricole, et situés à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation
- nonobstant les dispositions de l'article NC 2, sont autorisés les constructions nécessaires au développement des activités pré-existantes dans la zone NC
- dans le **secteur NCa**, les dépôts de véhicules et de ferraille.
- les constructions et équipements publics ou d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'infrastructures routières.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles nécessaires aux exploitations agricoles ✓
- les constructions à usage de séjour temporaire telles que hôtels, établissements de soins, colonies de vacances, ...
- les constructions à usage de bureaux ou de commerces
- les lotissements de toute nature

- les établissements industriels et dépôts non agricoles, classés ou non, à l'exception du **secteur NCa**
- les campings-caravanings de plus de 5 emplacements et non liés à une exploitation agricole.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - Accès et voirie

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967 - Article 36) (1).

Le long des routes à grande circulation, la création de nouveaux accès est interdite, excepté pour l'implantation de stations-services.

Dans tous les cas, lorsqu'un terrain est desservi par deux voies d'inégale importance en regard de la circulation, l'accès à la voie la moins fréquentée sera imposé.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe, situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969 (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, après accord de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

De plus, les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Aucun dispositif d'assainissement ne doit être implanté dans le périmètre de protection immédiate d'un captage d'eau potable, ni à moins de 35 mètres d'un puits individuel.

(1) Se reporter à l'annexe documentaire.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les réseaux d'eaux usées.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques :

- le recul des constructions par rapport à l'axe des différentes voies est fixé comme suit :
 - routes nationales : 35 mètres pour les habitations, 25 mètres pour les autres bâtiments
 - chemins départementaux : 15 mètres pour tous les bâtiments, ou s'il existe un alignement dominant parmi les constructions voisines : respect de cet alignement
 - autres voies : 10 mètres pour tous les bâtiments
- cette règle ne s'applique pas dans le cas de l'implantation de stations-services, aux équipements publics liés aux divers réseaux et en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existants, sous réserve qu'il n'y ait pas diminution du recul actuel par rapport aux voies et emprises publiques
- toutes les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, sur une seule limite séparative, les bâtiments peuvent être implantés en mitoyenneté.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que tout point d'un bâtiment soit à une distance horizontale de tout point d'un autre bâtiment au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article NC 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur doit être considérée de l'égout du toit au sol naturel d'origine.

Elle est limitée à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout du toit
- pour les bâtiments agricoles, bergeries, étables, ... : 8 mètres à l'égout du toit
- pour les silos : 12 mètres au sommet.

Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique, les autorisations de construire seront soumises, pour avis, aux Services de l'Electricité de France.

Article NC 11 - Aspect extérieur**1. Volumes et terrassements**

- Les volumes seront simples, c'est-à-dire se rapprochant le plus possible de parallélépipèdes rectangles, la plus grande dimension de la base étant toujours celle d'une façade principale, elle-même étant normalement parallèle à la voie bordant le terrain d'implantation (volumes formés par une construction isolée ou par un ensemble de constructions contiguës).

Le plan carré, c'est-à-dire définissant quatre façades de longueur égale, est prohibé.

- Les volumes s'adapteront au relief du terrain et à la végétation existante et non l'inverse. Les terrassements ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdits. De même, en l'absence de terrassements, un soubassement ne devra jamais prendre l'importance d'un étage.
- Les constructions annexes devront former avec le volume principal une unité de composition architecturale (de préférence intégrées ou accolées au bâtiment principal).

2. Toitures et couvertures

- Les toitures principales des bâtiments d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- la réalisation du terrasson - ou partie haute de toiture - des toits communément appelés « à la Mansart ». Dans ce cas l'angle minimum pourra descendre à 20°
- les annexes non accolées au bâtiment principal
- les appentis
- les bâtiments de grand volume
- les constructions présentant une architecture innovante
- l'angle maximum accepté pour le brisis des toitures - ou partie basse de la toiture - communément appelées « à la Mansart » sera de 75° comptés à partir de l'horizontale.

Excepté pour les bâtiments annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, les toitures terrasses sont interdites.

- Les couvertures doivent être réalisées, soit en ardoise naturelle ou artificielle, soit avec un matériau d'aspect et de teinte similaires. La tranche visible du matériau ne pourra être supérieure à 1 cm.
- Les dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, verrières et capteurs solaires ainsi qu'aux bâtiments déjà existants présentant une pente de toiture plus faible ou un matériau de couverture différent (à l'exception de la tôle non laquée).

Elles ne s'appliquent pas non plus aux bâtiments agricoles nouveaux.

3. Façades et matériaux

- Chaque fois que cela sera possible et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne, on utilisera les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- Les **maçonneries** non enduites seront de type traditionnel avec rejointoiement au mortier de chaux claire, couleur sable, à l'exclusion de toute maçonnerie de fantaisie (joints en creux ou en relief exclus). Aucune maçonnerie apparente ne comportera de joints de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. De même, les joints de teinte blanche sont interdits.
- Les **enduits** seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de la couleur claire du sable. Ils seront de préférence au mortier de chaux claire naturelle. L'enduit en ciment gris apparent est interdit ainsi que le blanc pur (1).

Quand on utilisera des matériaux contemporains (bardages métalliques par exemple), ils seront mis en œuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon et toutes les imitations de matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareil, ...

4. Percements des toitures et des façades

- Les **perçements de toiture** seront obtenus par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture ou par des lucarnes. Les "chiens-assis" sont interdits.

Les lucarnes devront être plus hautes que larges (rapport minimum : hauteur sur largeur = 1,2) sans que leurs dimensions, et plus particulièrement leur largeur, ne puissent être supérieures aux dimensions des baies de la façade correspondante. La façade de la lucarne et ses côtés seront toujours verticaux.

S'il y a plusieurs lucarnes, leurs dimensions et leur aspect seront identiques pour tous les versants de la toiture et leur implantation sera telle qu'elles se superposeront aux baies des façades.

- Les **perçements des façades** seront obtenus par des baies plus hautes que larges (rapport minimum : hauteur sur largeur = 1,2), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à usage commercial ou professionnel.

Dans le cas de bâtiments ne comportant qu'un rez-de-chaussée, des baies de grande largeur pourront être établies à condition de constituer une paroi allant du sol naturel ou artificiel (terre-plein, terrasse ou balcon) à un linteau proche de l'égout de la toiture.

5. Garde-corps - Menuiseries - Volets

- Les **garde-corps** des balcons ou des terrasses devront être composés d'éléments simples et répétitifs, et constituer une ou des façades verticales.

Pour les garde-corps métalliques, en particulier, on évitera les effets inutiles de ferronnerie, de même que les formes bombées. Les fers utilisés seront de section carrée ou rectangulaire.

Les garde-corps seront peints de couleurs très sombres ou en noir cassé. Le noir pur est interdit.

- Les **menuiseries** extérieures seront modulées pour contribuer à l'unité des façades, c'est-à-dire que la division éventuelle de leur vitrage par des petits bois devra donner des surfaces élémentaires sensiblement identiques pour toutes les menuiseries, quelles que soient les dimensions relatives des baies qu'elles équipent.

Les menuiseries seront de préférence en bois naturel d'aspect mat. Les vernis brillants sont interdits (1).

Les menuiseries peintes (en bois ou métalliques) pourront avoir des couleurs franches, à l'exclusion des teintes trop vives. Le blanc pur est autorisé (1).

(1) En règle générale, pour le choix des couleurs, on devra se référer au nuancier des couleurs applicable dans le département de la Mayenne, dont un exemplaire est consultable dans chacune des Mairies.

Les menuiseries d'un même bâtiment seront toutes de la même couleur. Une exception pourra être admise pour la porte principale ainsi que pour les portes et portails de jardin ou de cour.

- Les **volets** seront de préférence en bois et se rabattront ou coulissent en façade. Ils pourront être de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

Les volets d'un même bâtiment seront tous de la même couleur.

6. Clôtures

Elles seront constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Au sein des hameaux, des espaces urbanisés, ainsi qu'au droit des propriétés bâties, les clôtures pourront être constituées :

- soit par un mur surmonté éventuellement de barreaudage (métallique ou en bois) ou d'une lisse horizontale (en bois ou en maçonnerie) et doublé ou non d'une haie vive
- soit d'un mur plein adapté au gabarit de la rue.

Le mur sera réalisé en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite de même coloration que le bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures à structure totale ou partielle métallique, on utilisera des fers de section carrée ou rectangulaire. Le barreaudage métallique sera peint de couleurs très sombre ou en noir cassé, en harmonie avec les garde-corps éventuels des balcons ou terrasses.

Dans les autres cas (clôtures non métalliques), les clôtures seront de préférence de teintes claires, en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

Les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment moulé, pleins ou ajourés sont autorisées en limites séparatives sans jamais dépasser 0,50 m de hauteur.

Des murs pleins pourront être édifiés quand les impératifs tenant à la nature de l'occupation du sol le nécessiteront. Ils devront répondre aux caractères définis précédemment pour les murs. Leur faitage sera obligatoirement horizontal sans qu'en dépasse aucun élément de structure, que ce soit pour des raisons décoratives ou même techniques (cas de murs en éléments préfabriqués).

Dans tous les cas, l'édification de haies vives devra être généralement favorisée.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

7. Constructions existantes

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

8. Rappels de règles liées au permis de construire

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit, ou dans les périmètres de protection d'un monument historique (consulter le plan des servitudes - ZPPAU) pour tous travaux modifiant l'aspect du paysage : constructions, lignes électriques, ouvrages d'art, ouvertures de voies nouvelles, mise à l'alignement, démolitions, restaurations, peinture, ravalement, affichage, abattage d'arbres, plantations nouvelles, ...

Article NC 12 - Les aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des exploitations agricoles et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations

Il sera exigé la plantation de cinq arbres de haute tige par logement.

Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parkings.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) situées dans les cours ou jardins des constructions devront être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Les bâtiments agricoles nouveaux, notamment ceux faisant appel à des solutions constructives actuelles (bardages, ...) devront être accompagnés sur leur périphérie par des plantations de haute tige réalisées avec des espèces locales formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour la zone NC, sauf dans le **secteur NCa** où le COS est de 0,80.

Article NC 15 - Dépassement du COS

Sans objet, sauf pour le **secteur NCa** où le dépassement du COS est interdit.

Extrait du règlement du PLU

de

Gennes sur Glaize

Zone A

Zone Nh

Département de la MAYENNE
Commune de GENNES SUR GLAIZE

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

-3-

REGLEMENT

SOUS-PREFECTURE
24 JAN. 2007
CHATEAU-GONTIER

ETAPE

ARRETE LE :

APPROUVE LE :

21.12.2006



LEGENDE

Zones urbaines (U) :

- UA** *Zone urbaine ancienne*
- UB** *Zone urbaine à dominante résidentielle*
- UE** *Zone urbaine à vocation économique*

Zones à urbaniser (AU) :

- 1AUh** *Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat*
- 1AUI** *Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, à vocation principale culturelle sportive et de loisirs*
- 1AUa** *Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, à vocation principale économique*
- 2AUh** *Zone d'urbanisation future à long terme, à vocation principale économique*

Zones agricoles (A) :

- A** *Zone agricole*
- Aa** *Zone agricole de constructibilité limitée*

Zones naturelles (N) :

- Nh** *Zone naturelle de constructibilité limitée*
- Nha** *Zone naturelle de constructibilité limitée, admettant des constructions nécessaires aux activités en place*
- NI** *Zone naturelle, admettant des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme ou de loisirs.*
- Np** *Zone naturelle à vocation de protection patrimoniale*
- Nv** *Zone naturelle, de protection des sites archéologiques*