



Elaboration  
du  
Plan Local  
d'Urbanisme

**P.L.U.**

**3a**

**REGLEMENT**

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
du 08 Décembre 2011**



**ECP Urbanisme**  
Christine Guérif urbaniste

**Yan Le Gal Consultants**  
Ingénieur déplacement

**Artline**  
Architecte paysagiste

# SOMMAIRE

Dispositions générales .....	2
Les zones UA .....	8
Les zones UB .....	16
Les zones UE.....	24
Les zones UX .....	30
Les zones 1AU.....	37
Les zones 2AU.....	45
Les zones NP.....	48
Les zones N .....	52
Les zones A .....	61
Palette végétale.....	70
Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments .....	73

## *Dispositions générales*

Ce règlement est établi conformément aux articles L. et R. 123 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de THENEZAY.

### **Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

#### **2-1- Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R 422-8-1 du Code de l'Urbanisme (périmètre des Bâtiments de France).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés aux Articles R 421-27 (les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir) et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensées de permis de démolir, les démolitions prévues dans l'article R421-29 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions des Articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et R 130-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

Conformément aux Articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

#### **2-2- Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables**

« Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des Articles **R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21** rappelés ci-dessous qui restent applicables.

#### **ARTICLE R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

#### **ARTICLE R.111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **ARTICLE R.111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **ARTICLE R.111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

#### **2-3- Autres dispositions applicables :**

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

- a) concernant les périmètres de déclaration d'utilité publique, les Articles L.111.9

### **ARTICLE L.111.9**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.III.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- b) concernant les périmètres de travaux publics, l'Article L.111.10

### **ARTICLE L.111.10**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.III.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- c) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols

Ces servitudes faisant l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme sont reportées sur le document graphique, en application des articles R.126-1 et R.126-2 du Code de l'Urbanisme.

- d) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.
- e) L'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (n° 98-ASS/SE-85) relatif à l'assainissement non collectif.
- f) Les dispositions propres à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et notamment le respect du zonage d'Assainissement joint en annexe.

Ainsi la loi impose :

- 1- de définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif, autonome individuel)
- 2- de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement, fonctionnement)
- 3- de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels. Le contrôle des installations individuelles devra être effectif en 2005.

- g) Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.
- h) Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976 et décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/77)
- i) les dispositions prises au titre de législations spécifiques,

j) Rappel de l'utilisation d'une eau différente de celle du réseau public  
L'utilisation d'une eau différente du réseau public est réglementée soit par le code des Collectivités Territoriales, notamment pour les puits et forages, soit par l'arrêté du 21 août 2008 du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (M.E.E.D.DAT.) pour la récupération des eaux de pluie et leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments.

### **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

### **3-1- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :**

- 1- Les zones urbaines U
- 2- Les zones à urbaniser AU
- 3- Les zones naturelles N
- 4- Les zones agricoles A

### **3-2- Les documents graphiques comportent également :**

#### a) Les espaces boisés classés

Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130.1. à 6 et R.130.1. à 16 du Code de l'Urbanisme et, s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements de zones, sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques (plan de zonage).

#### **Extrait de l'ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme (à jour au 01.03.1998).**

Le classement [des espaces boisés] interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 [art. L.311-1, R.311-1 à R.311-4, R.311-6 et R.311-8 nouveaux] du Code Forestier.

[...] dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, [...].

#### **Extrait de l'ARTICLE L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme .**

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

A ce titre, le règlement peut : [...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

[...] »

b) Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Ils sont repérés au plan par des croisillons inclinés. Ils sont régis par les dispositions des articles anciens L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

##### **ARTICLE L.123-1 (avant-dernier alinéa) DU CODE DE L'URBANISME :**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées sur décision motivée de l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qu'il est possible d'apporter aux règles énoncées aux articles 3 à 13 de la zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Le service chargé de l'instruction de la demande peut instruire, au besoin d'office, de telles adaptations mineures.

#### **Article 5 – RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES « VOIES A GRANDE CIRCULATION »**

Sans objet



## ***Les zones UA***

---

Elles associent un ensemble bâti homogène, constitué d'habitat dense et ancien à quelques équipements communaux insérés dans ce tissu urbain plutôt compact. La mixité des fonctions y est de rigueur. Elles ont pour vocation l'habitat, en position dominante, les activités associées à la vie du centre ville.

A Thénezay, la zone UA correspond au centre ancien de Thénezay et Bretagne et aux villages structurants de la commune : La Moinie, Buzay, Le Peu, La forêt, Brassais, La Clavelière, Le Maisonneau, Marsais, Les Hommes, La Boissière et Puyvan

---

## **Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont en particulier interdits :

- o les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- o le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- o le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- o les mobil homes
- o les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- o les terrains de camping
- o Les constructions nouvelles à usage industriel soumises à déclaration et autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

## **Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2 - Les aménagements d'installations classées existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances.

2.3. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.

2.4. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

## **Article UA3 - ACCES ET VOIRIE :**

### Accès

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment,

de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voies

3.4. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc.).

3.5. - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter au maximum.

### **Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

#### **Assainissement : Eaux domestiques**

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.3. - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.4. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.5. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Assainissement : Eaux non domestiques**

4.6. - Le rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

## **Assainissement : Eaux pluviales**

4.7. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d’assiette des projets.

4.8.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l’écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9. – Le rejet d’eaux autres que pluviales dans le réseau public d’eau pluviale devra faire l’objet d’une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.10 – Les eaux pluviales ne pourront être rejetées au réseau unitaire collectif qu’après régulation du débit sauf en cas d’impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire

### **Réseaux souples :**

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d’électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu’aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

## **Article UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d’assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d’Assainissement de la commune.

## **Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à l’alignement des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite d’emprise qui s’y substitue.

6.2. - Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, dès lors qu’elles n’empiètent pas sur la marge de recul observée par l’existant,
- aux constructions nouvelles à condition de respecter la typologie du tissu bâti et d’assurer la continuité visuelle par un mur plein en front de rue,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d’intérêts collectifs dès lors qu’elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l’environnement bâti ou naturel,
- aux terrasses couvertes ou non
- aux piscines couvertes ou non et auvents.

6.3. – Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue.

**Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement bâti,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non
- aux auvents et abris de jardins.

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

**Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non règlementé

**Article UA9 - EMPRISE AU SOL :**

Non règlementé

**Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m.).

10.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction sous condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti.

## **Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR :**

### 11.1. – Généralités

- Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...). Cela pourra se traduire par la réalisation de toitures de formes différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) ou encore par la réalisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....).
- Pour tout bâtiment ancien, la réhabilitation devra se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle existante et en conservant les caractéristiques des éléments présents tels que : proportion des ouvertures, conservation des génoises, maintien des pierres angulaires apparentes, ...

### 11.2. - Toutes constructions

- Toitures :
  - o Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 25 à 35 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
  - o Le faitage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
  - o Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
  - o La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures voisines.
  - o En cas de réfection de couvertures de bâtiments de stockage, celle-ci seront réalisées soit en tuile, soit en ardoise, soit en plaque de fibre ciment de teinte flammée, soit en tôle pré laquée de couleur en harmonie avec les toitures de l'environnement immédiat.
- Matériaux – couleurs – revêtements extérieurs
  - o Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de couleur ton pierre, le blanc pur étant strictement interdit.
  - o Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
  - o Les matériaux de caractère précaire, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits

- Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

#### 11.3. - Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc.... devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles de l'habitation principale. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>
- La pente des toitures devra être inférieure à 35%
- Les abris de jardin pourront toutefois être constitués d'éléments naturels (parois et toitures).

#### 11.4. - Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, la partie maçonnée ne pourra pas excéder 1.20m.
- Les clôtures avec poteaux béton et les palissades en bois devront être intégrées dans la végétation.
- Les clôtures « en escalier » sont interdites.
- Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés

#### 11.5 - Autres éléments

- Tout élément technique (climatiseurs et autres appareils) devra faire l'objet d'une bonne intégration et ne devra pas être installé en saillie par rapport au nu de la façade ou du pignon visible depuis l'espace public. Ils peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction,.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement et qu'ils soient encastrés dans la couverture.

### **Article UA12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement au minimum devra être réalisée

### **Article UA13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

Non réglementé

**Article UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

-----



## ***Les zones UB***

---

Il s'agit de zones de bâti mixte associant bâti ancien, de faubourg, constructions pavillonnaires et lotissements plus récents. Ces zones de bâti sont en continuité et en extension du bâti ancien parfois sous forme de lotissement.

La mixité des fonctions y est de rigueur. Ces zones localisées le long des voies structurantes de la commune ont pour vocation l'habitat, en position dominante, l'accueil d'équipements publics et d'activités compatibles avec le milieu urbain.

Le tissu urbain est mixte, soit dense et ancien, soit plus aéré intégrant du bâti pavillonnaire.

A Thénezay, ces zones UB se retrouvent en périphérie du centre ancien de Thénezay mais également au niveau des villages du Peu, de La Clavelière, La Bureauderie, du Maisonneau, des Hommes, et de Pusan.

---

## **Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage (sauf les constructions liées à l'extension des activités existantes)
- les terrains de camping
- Les constructions nouvelles à usage industriel soumises à déclaration et/ou autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

## **Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2 - Les aménagements d'installations classées existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances.

2.3. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.

2.4. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

## **Article UB3 - ACCES ET VOIRIE :**

### Accès

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voies

3.4. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc.). Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 6m.

3.5. - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter au maximum.

### **Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

#### **Assainissement : Eaux domestiques**

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.3. - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.4. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.5. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Assainissement : Eaux non domestiques**

4.6. - Le rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

## **Assainissement : Eaux pluviales**

4.7. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d’assiette des projets.

4.8.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l’écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9. – Le rejet d’eaux autres que pluviales dans le réseau public d’eau pluviale devra faire l’objet d’une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.10 – Les eaux pluviales ne pourront être rejetées au réseau unitaire collectif qu’après régulation du débit sauf en cas d’impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire

### **Réseaux souples :**

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d’électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu’aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

## **Article UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d’assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d’Assainissement de la commune.

## **Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l’alignement ou de la limite d’emprise qui s’y substitue.

6.2. - Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu’elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l’environnement bâti
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, dès lors qu’elles n’empiètent pas sur la marge de recul observée par l’existant,
- aux terrasses couvertes ou non,

- aux piscines couvertes ou non et aux auvents.

6.3. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas de construction groupée présentant un apport significatif sur le plan architectural.

6.4. – Les abris de jardin ne devront pas être implantés en front de rue

### **Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des bâtiments existants dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement bâti,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux auvents et abris de jardins.

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

### **Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

### **Article UB9 - EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

### **Article UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m.).

10.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments

d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction sous condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti.

## **Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR :**

### 11.1. – Généralités

- Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...). Cela pourra se traduire par la réalisation de toitures de formes différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) ou encore par la réalisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....).
- Pour tout bâtiment ancien, la réhabilitation devra se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle existante et en conservant les caractéristiques des éléments présents tels que : proportion des ouvertures, conservation des génoises, maintien des pierres angulaires apparentes, ...
- En cas de création de construction sur sous sols, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de l'accès à celui-ci.

### 11.2. - Toutes constructions

- Toitures :
  - o Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 25 à 35 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
  - o Le faitage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
  - o Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
  - o La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures voisines.
  - o En cas de réfection de couvertures de bâtiments de stockage, celle-ci seront réalisées soit en tuile, soit en ardoise, soit en plaque de fibre ciment de teinte flammée, soit en tôle pré laquée de couleur en harmonie avec les toitures de l'environnement immédiat.
- Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs
  - o Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de couleur ton pierre, le blanc pur étant strictement interdit.

- Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
- Les matériaux de caractère précaire, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits
- Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

#### 11.4. - Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc... devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles de l'habitation principale. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.
- La pente des toitures devra être inférieure à 35%
- Les abris de jardin pourront toutefois être constitués d'éléments naturels (parois et toitures)

#### 11.5. - Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, la partie maçonnée ne pourra pas excéder 1.20m.
- Les clôtures avec poteaux béton et les palissades en bois devront s'intégrées dans la végétation.
- Les clôtures « en escalier » sont interdites.
- Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés
- dans les villages, les clôtures de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire sont recommandées.

#### 11.6 - Autres éléments

- Tout élément technique (climatiseurs et autres appareils) devra faire l'objet d'une bonne intégration et ne devra pas être installé en saillie par rapport au nu de la façade ou du pignon visible depuis l'espace public. Ils peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction,.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement et qu'ils soient encastrés dans la couverture.

### **Article UB12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement au minimum devront être réalisées

**Article UB13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

**Article UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

- - - - -



---

## ***Les zones UE***

---

Les zones UE correspondent à des espaces où sont implantés des équipements publics ou privés destinés à accueillir du public. Ils prennent en compte des espaces déjà bâtis ou aménagés ainsi que des espaces d'extensions pour les équipements existants.

A Thénezay, ce zonage se rencontre :

Au niveau du collège, stade, centre de loisirs et projet d'implantation de la future salle polyvalente  
Sur les parcelles accueillant la station d'épuration et les services de la DDT.

---

## **Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

### 1.1 Sont interdites :

- toute construction, extension de construction existante et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- toute construction excepté celle destinée aux équipements publics ou privées ainsi que les installations nouvelles qui ont pour vocation l'accueil du public et les équipements liés à la détente, aux loisirs et au sport.

### 1.2 Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- les terrains de camping

## **Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des bâtiments dont l'implantation est autorisée dans la zone, à condition qu'elles soient incluses dans le volume de ces bâtiments

2.3. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

## **Article UE3 - ACCES ET VOIRIE :**

### Accès

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voiries

3.4. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc.).

3.5. - Les voies d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter au maximum.

### **Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **Eau potable**

4.1. - Toute construction et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

#### **Assainissement : Eaux domestiques**

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.3. - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.4. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.5. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Assainissement : Eaux non domestiques**

4.6. - Le rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

#### **Assainissement : Eaux pluviales**

4.7. - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.8.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.10 – Les eaux pluviales ne pourront être rejetées au réseau unitaire collectif qu'après régulation du débit sauf en cas d'impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire

#### **Réseaux souples :**

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

#### **Article UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

#### **Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

6.2. - L'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

#### **Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).

### **Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

### **Article UE9 - EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

### **Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m) sauf en cas d'impératifs techniques reconnus.

10.3. - Sous condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone,
- aux bâtiments et installations d'intérêt public à caractère exceptionnel ou dont la hauteur est justifiée par des impératifs techniques,
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction,
- aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article, y compris leur extension, à condition de ne pas dépasser l'existant

### **Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR :**

#### 11.1. - Généralités

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement et qu'ils soient encastrés dans la couverture.

#### 11.2. - Matériaux – couleurs – revêtements extérieurs

- Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques...

- Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 11.3. - les clôtures

- Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m, l'emploi d'un grillage de couleur foncé est préconisé, si il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.
- Les clôtures avec poteaux en béton, les clôtures « en escalier », les murs bahut et les clôtures pleines en béton sont interdites qu'elle que soit leur hauteur.

### **Article UE12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **Article UE13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.4. - Les espaces restant libres de toute construction devront être simplement aménagés (enherbement) et ou plantés.

### **Article UE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

- - - - -

---

## *Les zones UX*

---

Les zones UX sont des secteurs destinés aux activités économiques, artisanat et commerce, activités tertiaires et de service ..., ne générant pas de nuisances et restant compatibles avec la proximité de l'habitat

Elles correspondent à Thénézay au secteur localisé à l'entrée nord est du bourg et aux parcelles localisées au cœur du bourg accueillant l'entreprise Poitou Carton.

Un secteur UXx est créé. Il permet d'accueillir des activités de type industriel, dont le voisinage n'est pas compatible avec l'habitat. Il correspond à la zone artisanale existante à l'entrée sud Ouest du bourg, zone d'activité à l'écart des zones d'habitat.

Il comporte un sous secteur UXx\*, correspondant aux espaces de la fabrique d'explosifs localisée dans la forêt d'Autun concernés par la servitude PM3 (Plan de Prévention des Risques Technologiques).

---





## **Article UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1.- Sont interdites :

- toute construction, extension de construction existante et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- toute construction excepté celles destinées aux activités économiques non génératrices de nuisances y compris les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- sont interdits les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

1.2 - dans le secteur UXx sont interdites toutes constructions excepté celles destinées aux activités économiques y compris les installations classées quelque soit leur régime.

1.3 - Dans le sous secteur UXx\*, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sols interdites par la servitude PM3 (PPRT).

## **Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activités

2.3. les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés à une activité existante sur l'unité foncière

2.4. - les dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination sous réserve de ne pas créer de nuisances environnementales.

2.5 - Dans le sous secteurs UXx\* de la forêt d'Autun, les occupations et utilisations autorisées par la servitude PM3 (PPRT).

## **Article UX3 - ACCES ET VOIRIE :**

### Accès

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voiries

3.4. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc.).

3.5. - Les voies d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter au maximum.

### **Article UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation (logement de fonction) de bâtiment industriel ou artisanal doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

#### **Assainissement : Eaux domestiques**

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.3. - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.4. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.5. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Assainissement : Eaux industrielles**

4.6. – Le rejet d’eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d’eaux usées doit faire l’objet d’une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

#### **Assainissement : Eaux pluviales**

4.7. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d’assiette des projets.

4.8.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l’écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9. – Le rejet d’eaux autres que pluviales dans le réseau public d’eau pluviale devra faire l’objet d’une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.10 – Les eaux pluviales ne pourront être rejetées au réseau unitaire collectif qu’après régulation du débit sauf en cas d’impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire

#### **Réseaux souples :**

4.11. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d’électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu’aux autres réseaux quand ils existent.

4.12. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

#### **Article UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d’assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d’Assainissement de la commune.

#### **Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l’alignement ou de la limite d’emprise qui s’y substitue

6.2. - L’implantation des constructions est libre par rapport à l’alignement dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, dès lors qu’elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l’environnement bâti ou naturel.

## **Article UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).

## **Article UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

## **Article UX9 - EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

## **Article UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur des constructions existantes à l'entrée en vigueur du PLU.

## **Article UX11 - ASPECT EXTERIEUR :**

11.1. - Généralités

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement et qu'ils soient encastrés dans la couverture.

11.2. - Matériaux – couleurs – revêtements extérieurs

- Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques...
- Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - les clôtures

- Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m, l'emploi d'un grillage de couleur foncé est préconisé, si il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.

- Les clôtures avec poteaux en béton, les clôtures « en escalier », les murs bahut et les clôtures pleines en béton sont interdites quelle que soit leur hauteur.

11.4. - Les zones de stockage et de dépôts de matériaux devront s'implanter à l'arrière du bâtiment. En cas d'impossibilité ces zones de stockage et de matériaux pourront s'implanter en front de rue à condition qu'elles soient masquées par une haie végétale composées d'essences locales.

#### **Article UX12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **Article UX13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.4. - Les espaces restant libres de toute construction devront être simplement aménagés (enherbement) et ou plantés.

#### **Article UX14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

- - - - -

---

## ***Les zones 1AU***

---

Les zones 1AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future. Elles seront urbanisées sous certaines conditions. Elles ont pour vocation de recevoir à terme de l'habitat, mais également des commerces bureaux, équipements et activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.

A Thénézay, les zones 1AU se localisent uniquement au niveau du bourg à l'intérieur du tissu bâti existant.

Un secteur 1AU\* est créé pour permettre l'aménagement d'un secteur en limite Est du Bourg pouvant être aménagé en dehors du cadre d'une opération groupée

---

## **Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1. - Sont interdits :

- toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les «Orientations d'aménagement» définies dans le PLU,
- tout lotissement qui ne comporterait pas au moins 10% de logements locatifs sociaux
- toute construction isolée excepté celles mentionnées à l'article 2
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- les mobil homes,
- les terrains de camping
- Les constructions, installations nouvelles et les lotissements, à destination industrielle et agricole

1.2. - En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté les constructions techniques ou installations nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif

## **Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - les constructions isolées à vocation de commerces, bureaux, les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et ne nuisent pas à l'aménagement ultérieur de celle-ci.

2.3. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable

2.4 - Dans le secteur 1AU\*, les constructions isolées sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du reste de la

zone et qu'elle se conforment au Schéma d'aménagement intégré dans la pièce orientations d'aménagement et de programmation

### **Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### Accès

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voiries

3.4. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc.).

3.5 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 6m excepté pour les voies mixtes.

3.6. - Les voies d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse, devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

3.7. - Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

3.8 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter au maximum.

### **Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

#### **Assainissement : Eaux domestiques**



4.2. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.3. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.4. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.5. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Assainissement : Eaux non domestiques**

4.6. – Le rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

#### **Assainissement : Eaux pluviales**

4.7. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.8.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9 – Les eaux pluviales ne pourront être rejetées au réseau unitaire collectif qu'après régulation du débit sauf en cas d'impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire

4.10. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.11. – Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des dispositifs permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales devront être mis en place.

#### **Réseaux souples :**

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.13. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

### **Article 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. - Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

### **Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non et aux auvents.

6.3. - D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas de construction groupée présentant un apport significatif sur le plan architectural.

6.4. - Les abris de jardin ne devront pas être implantés en front de rue

6.5. - Les principes d'aménagement devront être compatibles aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

### **Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux auvents et abris de jardins.

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

**Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

**Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

**Article 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m.).

10.3. - Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction sous condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti.

**Article 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR :**

11.1. – Généralités

- Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...). Cela pourra se traduire par la réalisation de toitures de formes différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) ou encore par la réalisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....).
- En cas de création de construction sur sous sols, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de l'accès à celui-ci.

11.2. - Toutes constructions

- Toitures :
  - o Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 25 à 35 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
  - o Le faitage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
  - o Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
  - o La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures voisines.
- Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs
  - o Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de couleur ton pierre, le blanc pur étant strictement interdit.
  - o Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
  - o Les matériaux de caractère précaire, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits
  - o Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

#### 11.4. - Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc.... devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles de l'habitation principale. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.
- La pente des toitures devra être inférieure à 35%
- Les abris de jardin pourront toutefois être constitués d'éléments naturels (parois et toitures).

#### 11.5. - Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, la partie maçonnée ne pourra pas excéder 1.20m.
- Les clôtures avec poteaux béton et les palissades en bois devront être intégrées dans la végétation
- Les clôtures « en escalier » sont interdites.
- Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés
- Les clôtures de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire sont recommandées.

#### 11.6 - Autres éléments

- Tout élément technique (climatiseurs et autres appareils) devra faire l'objet d'une bonne intégration et ne devra pas être installé en saillie par rapport au nu de la façade ou du pignon visible depuis l'espace public. Ils peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction,.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement et qu'ils soient encastrés dans la couverture.

### **Article 1AU12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement au minimum devra être réalisée

### **Article 1AU13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

13.2. - Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être simplement aménagés et ou plantés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige.

13.3. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

13.4. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.5. - Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement »

### **Article 1AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

- - - - -

## ***Les zones 2AU***

---

Les zones 2AU regroupent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation de manière différée. Ces territoires d'extension urbaine future sont inconstructibles en l'état.  
A Thénezay, les zones 2AU se localisent en partie Ouest du bourg. L'une se localise à l'arrière du lotissement communal et dans la continuité de la zone 1AU localisée à l'ouest du lotissement des Chênes. L'autre se trouve intégrée au tissu urbain existant au Sud Ouest du Bourg à proximité de la gendarmerie

---

### **Article 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1. - Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

### **Article 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE :**

Non réglementé

### **Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Non réglementé

### **Article 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Non réglementé.

### **Article 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Pour toute construction ou installation techniques nouvelle autorisées dans la zone - nécessaires au fonctionnement des réseaux publics - l'implantation est libre, dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

### **Article 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Pour toute construction ou installation techniques nouvelle autorisées dans la zone - nécessaires au fonctionnement des réseaux publics - l'implantation est libre.

### **Article 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

**Article 2AU9 - EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

**Article 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé

**Article 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Non réglementé

**Article 2AU12 - STATIONNEMENT :**

Non réglementé

**Article 2AU13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,  
PLANTATIONS :**

Non réglementé

**Article 2AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU  
SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

- - - - -



## ***Les zones NP***

---

Ce zonage est appliqué sur les espaces de protection, identifiés au diagnostic de patrimoine naturel : la forêt d'Autun, les espaces bocagers à sa proximité qui fonctionne avec la forêt, la vallée sèche au niveau de Puyasan, la partie nord ouest de la commune qui correspond à la vallée sèche et aux boisements qui l'encadrent et les espaces bocagers autour des villages du Peu, de la Forêt qui participent à l'ambiance paysagère du secteur.

Ces espaces sont inconstructibles sauf exceptions (réseaux et services publics, bâtiments légers pour les animaux). Les affouillements et exhaussements de sol sont également interdits.  
Le bâti a été exclu de ce zonage NP pour éviter de figer toute évolution.

Un secteur NP\* est créé pour les espaces concernés par la servitude PM3 (Plan de Prévention des Risques Technologiques)

---

## **Article NP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1. - Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

1.2 - Dans les espaces concernés par la servitudes PM2 : toute construction ou ouvrages, l'aménagement de terrains de campings ou de stationnement de caravanes

1.3 - Sont en particulier interdits :

- o les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- o le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- o le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- o les mobil homes
- o les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- o les terrains de camping

1.3 - Dans le secteur NP\*, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sols interdites par la servitude PM3 (PPRT).

## **Article NP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1. - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel, notamment, l'aménagement ou la réhabilitation de dispositifs de gestion d'eaux pluviales, d'assainissement ou de défense incendie

2.2. - Les constructions légères destinées à l'abri des animaux ainsi que les clôtures et murs de soutènement dans la mesure où ils s'intègrent à l'environnement.

2.3. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

2.4 - Dans le secteur NP\* de la forêt d'Autun, les occupations et utilisations autorisées par la servitude PM3 (PPRT).

## **Article NP3 - ACCES ET VOIRIE :**

Sans objet

## **Article NP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Sans objet

**Article NP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Sans objet

**Article NP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - L'implantation des constructions autorisées dans la zone est libre par rapport à l'alignement dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement naturel.

**Article NP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - L'implantation des constructions autorisées dans la zone est libre par rapport aux limites séparatives dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement naturel.

**Article NP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

**Article NP9 - EMPRISE AU SOL :**

9.1 – L'emprise au sol des constructions légères destinées à l'abri des animaux ne pourra dépasser 30m<sup>2</sup>.

**Article NP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

10.2 – La hauteur des constructions légères destinées à l'abri des animaux ne pourra dépasser 3.50m à l'égout du toit.

**Article NP11 - ASPECT EXTERIEUR :**

11.1. - Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent s'intégrer dans l'environnement paysager naturel et bâti environnant et l'architecture traditionnelle de la commune doit être respectée.

11.2- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être :

- soit de type végétal avec des essences locales doublées, si nécessaire, d'un grillage fin de couleur foncé, dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 mètres
- soit constituées d'un grillage fin de couleur foncé ou s'intégrant dans le paysage d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

11.2- Les abris légers pour animaux devront être constitués essentiellement d'élément naturel rappelant un environnement boisé.

### **Article NP12 - STATIONNEMENT :**

Sans objet

### **Article NP13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible, en cas de nécessité elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies composées de conifères sont interdites.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

### **Article NP14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

---

## *Les zones N*

---

La zone N correspond aux espaces naturels localisés à proximité de la forêt d'Autun et également la vallée du moulin des Hommes. Dans ce secteur les affouillements et exhaussements de sol sont permis ainsi que les bâtiments légers pour les animaux.

Plusieurs secteurs sont créés afin de prendre en compte leur particularités :

- secteur Nv : il correspond aux hameaux et écarts comprenant moins de 10 habitations, situés en zone naturelle, où le bâti existant peut évoluer (extension, réhabilitation, changement de destination, reconstruction, ...) et où les annexes à la construction sont autorisées. En revanche toute nouvelle construction est interdite. Il comprend un sous secteur Nv\* pour les secteurs concernés par la servitude PM3 (Plan de Prévention des Risques Technologiques)
- Secteur NI : il correspond au site de moto-cross existant localisé au Nord du village des Hommes où seront autorisés des constructions liées au loisirs et à la détente
- Secteur Ne : Il s'agit de secteurs réservés à l'implantation d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la commune : station d'épuration et cimetière
- Secteur N\* : Il s'agit de secteurs concernés par la servitude PM3 (Plan de Prévention des Risques Technologiques)

## **Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

:

1.1. - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2. - Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles, sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et de celles autorisées à l'article 2.

1.3 - Dans les espaces concernés par la servitudes PM2 : toute construction ou ouvrages, l'aménagement de terrains de campings ou de stationnement de caravanes

1.4 - Sont en particulier interdits :

- o les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- o le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- o le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- o les mobil homes
- o les terrains de camping
- o Secteur N\* : Il s'agit de secteurs concernés par la servitude PM3 (Plan de Prévention des Risques Technologiques)

1.5 - Dans les secteurs N\* et Nv\*, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sols interdites par la servitude PM3 (PPRT).

## **Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - les abris destinés aux élevages familiaux ou aux animaux de loisirs à condition de respecter les diverses réglementations en vigueur, de ne pas dépasser 3,50m de hauteur à l'égout du toit, d'être recouvert de matériaux naturel type bardage bois et d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.

2.2. - **Dans le secteur Nv**, sont autorisés pour les constructions existantes :

- L'aménagement, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre, la remise en état, le changement de destination des constructions existantes sur l'unité foncière (y compris les constructions liées à l'activité agricole), à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants

- Les extensions contigües des constructions existantes sur l'unité foncière à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants :
  - de l'ordre de 100% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est inférieure à 50m<sup>2</sup>
  - de l'ordre de 30% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- Les annexes, piscines couvertes ou non et leurs locaux techniques, ainsi que les abris de jardin (d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>), à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti et naturel et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20m des constructions existantes.

2.3. - **Dans le secteur NI**, sont autorisées les installations nouvelles qui ont pour vocation l'accueil d'équipements, publics ou privés, ouverts au public, à vocation de loisirs ou sportifs, garantissant le caractère naturel et protégé des sites.

2.4. - **Dans le secteur Ne**, sont autorisées les installations nouvelles qui ont pour vocation l'accueil d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la commune, garantissant le caractère naturel et protégé des sites, notamment, l'aménagement ou la réhabilitation de dispositifs de gestion d'eaux pluviales, d'assainissement ou de défense incendie

2.5. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.

2.6. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

2.7 - Dans les secteurs N\* et Nv\* de la forêt d'Autun, les occupations et utilisations autorisées par la servitude PM3 (PPRT).

2.8 - L'aménagement ou la réhabilitation de dispositifs de gestion d'eaux pluviales, d'assainissement ou de défense incendie

### **Article N3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### Accès

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voiries

3.4. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc.).

3.5. - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

#### **Assainissement : Eaux domestiques**

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.3. - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.4. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.5. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Assainissement : Eaux non domestiques**

4.6. - Le rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

#### **Assainissement : Eaux pluviales**

4.7. - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.



4.8.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

#### **Réseaux souples :**

4.10. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.11. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

#### **Article N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

#### **Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Dans les secteurs Nv, Nl, Ne :

6.1. - Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins en retrait de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. - Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas :

- aux voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m)
- aux extensions mesurées situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement naturel.
- aux terrasses couvertes ou non
- aux piscines couvertes ou non et auvents.

6.3. - Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. La construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

6.4. – Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue.

## **Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Dans les secteurs Nv, nl, Ne :

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des bâtiments existants dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement naturel,
- aux terrasses couvertes ou non
- aux piscines couvertes ou non,
- aux auvents et abris de jardins.

## **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

## **Article N9 - EMPRISE AU SOL :**

9.1. - Non réglementé excepté **dans les secteurs NI et Ne** où l'emprise au sol de constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière initiale.

## **Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement

10.2. - La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit.

10.3 - La hauteur des constructions légères destinées à l'abri des animaux ne pourra dépasser 3.50m à l'égout du toit.

10.4. - **Dans le secteur Nv**, les extensions sont autorisées dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

10.5. - **Dans le secteur NI**, toute construction nouvelle ne peut dépasser quatre mètres (4 m) à l'égout du toit

10.6. - **Dans le secteur Ne**, toute construction nouvelle ne peut dépasser quatre mètres (4 m).

## **Article N11 - ASPECT EXTERIEUR :**

### 11.1. – Généralités

- Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...). Cela pourra se traduire par la réalisation de toitures de formes différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) ou encore par la réalisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....).
- Pour tout bâtiment ancien, la réhabilitation devra se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle existante et en conservant les caractéristiques des éléments présents tels que : proportion des ouvertures, conservation des génoises, maintien des pierres angulaires apparentes, ...

### 11.2. - Toutes constructions

- Toitures :
  - o Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 25 à 35 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
  - o Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
  - o Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
  - o La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures voisines.
- Matériaux – couleurs – revêtements extérieurs
  - o Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de couleur ton pierre, le blanc pur étant strictement interdit.
  - o Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
  - o Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits
  - o Pour toute construction l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

### 11.5. - Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc... devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles de l'habitation principale. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.
- La pente des toitures devra être inférieures à 35%
- Les abris de jardin pourront toutefois être constitués d'éléments naturels (parois et toitures)

#### 11.6. - Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, la partie maçonnée ne pourra pas excéder 1.20m.
- Les clôtures avec poteaux béton et les palissades en bois devront être intégrées dans la végétation
- Les clôtures « en escalier » sont interdites.
- Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés
- Les clôtures de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire sont recommandées.

#### 11.7 - Autres éléments

- Tout élément technique (climatiseurs et autres appareils) devra faire l'objet d'une bonne intégration et ne devra pas être installé en saillie par rapport au nu de la façade ou du pignon visible depuis l'espace public. Ils peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction,.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement et qu'ils soient encastrés dans la couverture.

### **Article N12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **Article N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

13.2. - Les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

**Article N14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS  
(COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

---

## *Les zones A*

---

Les zones A concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones naturelles sont donc protégées de toute forme d'urbanisation incompatible avec l'exploitation ou la mise en valeur des richesses naturelles qui s'y trouvent.

Elles sont exclusivement destinées à l'activité agricole.

Seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser des constructions liées au fonctionnement de l'exploitation y compris le logement de fonction. Ces constructions doivent être édifiées à proximité du bâti existant.

A Thénezay les zones A correspondent à la partie Ouest du territoire, au bocage de gâtine, mais aux terrains situés en périphérie du village de La Moinie.

Plusieurs secteurs sont créés afin de prendre en compte leur particularités :

- Secteur Ap : Il s'agit d'espaces agricoles protégés concernés par des protections environnementales. Ils se localisent à l'Est de la commune, sur les espaces sensibles de la plaine agricole. Seuls les abris légers pour animaux sont autorisés.
  - secteur Av : il correspond aux hameaux et écarts comprenant moins de 10 habitations, situés en zone agricole, où le bâti existant peut évoluer (extension, réhabilitation, changement de destination, reconstruction, ...) et où les annexes à la construction sont autorisées. En revanche toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des constructions agricoles compatibles avec la présence d'habitat.
  - Secteur A\* : secteur de la zone A concerné par le PPRT
-

## **Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

:

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à une activité agricole à l'exception de celles autorisées à l'article 2

1.3 - **Dans le secteur Ap** Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

1.4 - Dans les espaces concernés par la servitudes PM2 : toute construction ou ouvrages, l'aménagement de terrains de campings ou de stationnement de caravanes

1.5 - **Dans le secteur Av** Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

1.6 - Dans les secteurs A\*, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sols interdites par la servitude PM3 (PPRT).

1.7 - Sont en particulier interdits :

- o les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- o le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- o le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- o les mobil homes

## **Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

2.2. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités accessoires à l'activité agricole de la zone, tel que l'agrotourisme (qu'il s'agisse d'un aménagement des bâtiments existants, d'extension mesurée ou de construction nouvelle). Ces constructions sont autorisées sous réserve :

- D'être occupés par un exploitant agricole en activité,
- que ces constructions soient implantées dans un rayon de 100m des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment

à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires,  
- que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,  
- et que la construction des bâtiments agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments d'habitation et/ou des activités accessoires.

2.4 - Pour les constructions existantes :

- L'aménagement, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre, la remise en état, le changement de destination des constructions existantes sur l'unité foncière (y compris les constructions liées à l'activité agricole), à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants
- Les extensions contiguës des constructions existantes sur l'unité foncière à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants:
  - de l'ordre de 100% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est inférieure à 50m<sup>2</sup>
  - de l'ordre de 30% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

2.5 - Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

2.6 - Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

2.7 - Les aires naturelles de camping sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'activité soit liée à l'activité agricole ;

2.8. - **Dans le secteur Ap**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et les constructions légères destinées à l'abri des animaux à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement.

2.9. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.

2.10. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

2.11- Dans le secteur A\* de la forêt d'Autun, les occupations et utilisations autorisées par la servitude PM3 (PPRT).

2.12 - Le stationnement des caravanes sur la parcelle ZS21.

2.13. - **Dans le secteur Av**, sont autorisés :

- pour les constructions existantes :
  - L'aménagement, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre, la remise en état, le changement de destination des



- constructions existantes sur l'unité foncière (y compris les constructions liées à l'activité agricole), à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants
- Les extensions contigües des constructions existantes sur l'unité foncière à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants:
    - de l'ordre de 100% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est inférieure à 50m<sup>2</sup>
    - de l'ordre de 30% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est supérieure à 50 m<sup>2</sup>
  - Les annexes, piscines couvertes ou non et leurs locaux techniques, ainsi que les abris de jardin (d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>), à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti et naturel et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20m des constructions existantes.

### **Article A3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### Accès

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voiries

3.4. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc.).

3.5. - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

### **Assainissement : Eaux domestiques**

4.2. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.3. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.4. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.5. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **Assainissement : Eaux non domestiques**

4.6. – Le rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

### **Assainissement : Eaux pluviales**

4.7. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.8.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

### **Réseaux souples :**

4.10. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.11. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

## **Article A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

## **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions à usage doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins en retrait de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. - Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas

- aux constructions à usage d'habitation
- aux voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m)
- aux extensions mesurées situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement naturel.
- aux terrasses couvertes ou non
- aux piscines couvertes ou non et auvents.

6.3. - Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. La construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

6.4. - Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue.

## **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative,

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00)

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'applique pas

- aux constructions à usage d'habitation
- aux extensions des bâtiments existants dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement naturel,
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux auvents et abris de jardins.

## **Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

### **Article A9 - EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

### **Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit.

10.2. - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ne peut dépasser six mètres (6,00 m) à l'égout du toit, soit R+1.

10.3. - La hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

10.4 - La hauteur maximale des constructions à usage agricole mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne dépassera pas huit mètres (8.00m) sauf exigences techniques particulières liées à la vocation du bâtiment.

10.5. - Les dispositions de présent article ne s'appliquent :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone,
- aux bâtiments et installations d'intérêt public à caractère exceptionnel ou dont la hauteur est justifiée par des impératifs techniques,
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction,
- aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article, y compris leur extension, à condition de ne pas dépasser l'existant

### **Article A11 - ASPECT EXTERIEUR :**

11.1. - Généralités

- Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...). Cela pourra se traduire par la réalisation de toitures de formes différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) ou encore par la réalisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc....).
- Pour tout bâtiment ancien, la réhabilitation devra se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle existante et en conservant les caractéristiques des éléments présents tels que : proportion des ouvertures, conservation des génoises, maintien des pierres angulaires apparentes, ...

- En cas de création de construction sur sous sols, une attention particulière sera portée à la bonne intégration de l'accès à celui-ci.

#### 11.2. - Toutes constructions à usage d'habitation

- Toitures :
  - o Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 25 à 35 % et de 20 à 30% pour les bâtiments liés à l'activité agricole. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
  - o Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
  - o Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
  - o La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures voisines.
- Matériaux - couleurs - revêtements extérieurs
  - o Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de couleur ton pierre, le blanc pur étant strictement interdit.
  - o Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).
  - o Les matériaux de caractère précaire, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits
  - o Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

#### 11.3. - Bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc.... devront être revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
- Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles de l'habitation principale. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.
- La pente des toitures devra être inférieures à 35%
- Les abris de jardin pourront toutefois être constitués d'éléments naturels (parois et toitures), tel que le bois...

#### 11.4. - Bâtiments agricoles et annexes

- Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un effort d'intégration par leur matériau de revêtement, leur volumétrie et leur couleur – les couleurs vives (blancs et autres) et présentant des brillances sont interdites. Les matériaux en bois seront utilisés de préférence.
- Les bâtiments annexes, les extensions et les murs feront l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.
- Les pentes seront d'inclinaison variant de 20 à 30%

#### 11.5. - Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Dans le cas de clôture comportant une partie maçonnée, la partie maçonnée ne pourra pas excéder 1.20m.
- Les clôtures avec poteaux béton et les palissades en bois devront s'intégrées dans la végétation.
- Les clôtures « en escalier » sont interdites.
- Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés
- Les clôtures de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire sont recommandées.

#### 11.6 - Autres éléments

- Tout élément technique (climatiseurs et autres appareils) devra faire l'objet d'une bonne intégration et ne devra pas être installé en saillie par rapport au nu de la façade ou du pignon visible depuis l'espace public. Ils peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction,.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement et qu'ils soient encastrés dans la couverture.

### **Article A12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **Article A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

13.2. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

### **Article A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

## ***Palette végétale***

1. La situation géographique d'interface entre les deux grandes entités paysagères (« la Plaine calcaire des champs ouverts » et « le bocage de la Gâtine »), nécessite de la part de la commune de Thénezay une approche plus fine dans la végétalisation de son territoire.

2. De ce fait, chaque nouveau projet devra intégrer la notion « d'appartenance » à une des deux entités paysagères en fonction de la localisation du projet sur le territoire communal. Les plantations nouvelles seront principalement choisies parmi les essences locales qui caractérisent cette entité paysagère.

3. Les clôtures de haies vives seront réalisées avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

#### ❖ Palette végétale pour haies vives en « Plaine calcaire des champs ouverts »

Abélia x grandiflora	(abélia)
Amélanthier canadensis	(Amélanthier)
Buddleia davidii	(Arbre aux papillons)
Buxus sempervirens	(buis commun)
Carpinus betulus	(charmille)
Cornus mas	(cornouiller mâle)
Euonymus europaeus	(fusain d'Europe)
Hippophae rhamnoides	(argousier)
Laburnum anagyroides	(cytise)
Laurus nobilis	(laurier sauce)
Ligustrum sp	(troène)
Lonicera nitida	(chèvrefeuille persistant)
Prunus spinosa	(prunellier)
Rhamnus alaternus	(nerprun alaterne)
Ribes sanguineum	(groseillier à fleurs)
Sambucus nigra	(sureau noir)
Viburnum opulus	(obier)

#### ❖ Palette végétale pour haies vives en « Bocage de la Gâtine »

Berberis linearifolia	(épine-vinette)
Berberis x stenophylla	(épine-vinette)
Cornus sanguinea	(cornouiller sanguin)
Corylus avellana	(noisetier commun)
Cytisus scoparius	(genêt à balai)
Euonymus japonica	(fusain du Japon)
Hypericum inodorum	(millepertuis)
Ilex aquifolium	(houx)
Lonicera nitida	(chèvrefeuille persistant)
Philadelphus coronarius	(seringat)
Prunus lusitanica	(laurier du Portugal)
Pyracantha gamme 'Saphyr'	(pyracantha)
Rhamnus frangula	(bourdaine)
Salix caprea	(saule marsault)



Sambucus nigra	(sureau noir)
Spiraea Vanhouttei	(spirée Vanhout)
Syringa vulgaris	(lila)
Viburnum lantana	(viorne lantane)
Viburnum tinus	(laurier tin)

❖ **Hautes-tiges en alignement, bosquets, isolé,... en « Plaine calcaire des champs ouverts »**

Acer campestre	(érable champêtre)
Acer platanoides	(érable plane)
Acer pseudoplatanus	(érable sycomore)
Aesculus hippocastanum	(marronnier)
Carpinus betulus	(charme commun)
Cedrus atlantica	(cèdre)
Cercis siliquastrum	(arbre de Judée)
Fruitiers à fruits et fruitiers à fleurs	(pommier, poirier, cerisier,...)
Juglans regia	(noyer commun)
Prunus avium	(merisier)
Quercus robur	(chêne pédonculé)
Sorbus domestica	(cormier)
Sorbus torminalis	(alisier torminal)
Tilia sp	(tilleul)
Ulmus resista	(orme résistant)

❖ **Hautes-tiges en alignement, bosquets, isolé,... en « Bocage de la Gâtine »**

Acer monspessulanum	(érable de Montpellier)
Alnus glutinosa	(aulne glutineux)
Betula verrucosa	(bouleau commun)
Castanea sativa	(châtaignier commun)
Fraxinus excelsior	(frêne commun)
Juniperus chinensis	(genévrier de Chine)
Mespilus germanica	(néflier)
Pinus pinea	(pin parasol)
Pinus sylvestris	(pin sylvestre)
Prunus cerasifera	(prunier myrobalan)
Quercus robur	(chêne pédonculé)
Salix sp	(saule)
Sorbus aucuparia	(sorbier des oiseaux)



Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé, de la jeunesse, des sports et de la vie associative, la ministre du logement et de la ville, la secrétaire d'Etat chargée de l'écologie et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer,

Vu le code général des impôts, notamment son article 200 quater ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1321-1, L. 1321-7, R. 1321-1 et R. 1321-57 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles R. 2224-12 et R. 2224-19-4 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 8 novembre 2007 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 15 novembre 2007,

Arrêtent :

Art. 1er. – Le présent arrêté précise les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

Au sens du présent arrêté :

– une eau de pluie est une eau de pluie non, ou partiellement, traitée ; est exclue de cette définition toute eau destinée à la consommation humaine produite en utilisant comme ressource de l'eau de pluie, dans le respect des dispositions des articles L. 1321-1 et suivants et R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique ;

– les équipements de récupération de l'eau de pluie sont les équipements constitués des éléments assurant les fonctions collecte, traitement, stockage et distribution et de la signalisation adéquate ;

– une toiture inaccessible est une couverture d'un bâtiment non accessible au public, à l'exception des opérations d'entretien et de maintenance ;

– un robinet de soutirage est un robinet où l'eau peut être accessible à l'utilisateur.

Art. 2. – I. – L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment. L'arrosage des espaces verts accessibles au public est effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

II. – A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréments et le lavage des sols.

III. – L'utilisation d'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles est autorisée, à titre expérimental, pour le lavage du linge, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adaptés et :

– que la personne qui met sur le marché le dispositif de traitement de l'eau déclare auprès du ministère en charge de la santé les types de dispositifs adaptés qu'il compte installer ;

– que l'installateur conserve la liste des installations concernées par l'expérimentation, tenue à disposition du ministère en charge de la santé.

Cette expérimentation exclut le linge destiné aux établissements cités au IV.

IV. – L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur :

– des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;

– des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine ;

– des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

V. – Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R. 1321-1 du code

de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur, et notamment le règlement

(CE) no 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

Art. 3. – I. – Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

II. – 1. Les réservoirs de stockage sont à la pression atmosphérique. Ils doivent être faciles d'accès et leur installation doit permettre de vérifier en tout temps leur étanchéité. Les parois intérieures du réservoir sont constituées de matériaux inertes vis-à-vis de l'eau de pluie. Les réservoirs sont fermés par un accès sécurisé pour éviter tout risque de noyade et protégés contre toute pollution d'origine extérieure. Les aérations sont munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum. Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint de façon à ce qu'il soit nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.

2. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. L'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale avec garde d'air visible, complète et libre, installée de manière permanente et verticalement entre le point le plus bas de l'orifice d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et le niveau critique. La conception du trop-plein du système de disconnexion doit permettre de pouvoir évacuer le débit maximal d'eau dans le cas d'une surpression du réseau de distribution d'eau de pluie.

3. L'arrivée d'eau de pluie en provenance de la toiture est située dans le bas de la cuve de stockage. La section de la canalisation de trop-plein absorbe la totalité du débit maximum d'alimentation du réservoir ; cette canalisation est protégée contre l'entrée des insectes et des petits animaux. Si la canalisation de trop-plein est raccordée au réseau d'eaux usées, elle est munie d'un clapet anti-retour.

4. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'une eau impropre à la consommation humaine est implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

5. Aucun produit antigel ne doit être ajouté dans la cuve de stockage.

III. – Sans préjudice des dispositions mentionnées aux I et II, pour les équipements permettant une distribution de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments, les dispositions suivantes sont à mettre en oeuvre :

1. Un dispositif de filtration inférieure ou égale à 1 millimètre est mis en place en amont de la cuve afin de limiter la formation de dépôts à l'intérieur.

2. Les réservoirs sont non translucides et sont protégés contre les élévations importantes de température.

3. Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont constituées de matériaux non corrodables et repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4. Tout système qui permet la distribution d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif d'assainissement comporte un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment.

5. Dans les bâtiments à usage d'habitation ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eaux distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. A l'intérieur des bâtiments, les robinets de soutirage, depuis le réseau de distribution d'eau de pluie, sont verrouillables. Leur ouverture se fait à l'aide d'un outil spécifique, non lié en permanence au robinet. Une plaque de signalisation est apposée à proximité de tout robinet de soutirage

d'eau de pluie et au-dessus de tout dispositif d'évacuation des excréta. Elle comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

6. En cas d'utilisation de colorant, pour différencier les eaux, celui-ci doit être de qualité alimentaire.

Art. 4. – I. – Le propriétaire, personne physique ou morale, d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur de bâtiments est soumis aux obligations d'entretien définies ci-dessous.

II. – Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être entretenus régulièrement, notamment par l'évacuation des refus de filtration.

III. – Le propriétaire vérifie semestriellement :

- la propreté des équipements de récupération des eaux de pluie ;
- l'existence de la signalisation prévue aux III-3 et III-5 de l'article 3 du présent arrêté ;

- le cas échéant, le bon fonctionnement du système de disconnexion, défini au II-2 de l'article 3 du présent arrêté, entre le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine et le réseau de distribution d'eau de pluie : il vérifie notamment que la protection est toujours adaptée au risque, que l'installation du système de disconnexion est toujours conforme, accessible et non inondable et que la capacité d'évacuation des réseaux collecteurs des eaux de rejet est suffisante.

Il procède annuellement :

..

- au nettoyage des filtres ;
- à la vidange, au nettoyage et à la désinfection de la cuve de stockage ;
- à la manœuvre des vannes et robinets de soutirage.

IV. – Il établit et tient à jour un carnet sanitaire comprenant notamment :

- le nom et adresse de la personne physique ou morale chargée de l'entretien ;
- un plan des équipements de récupération d'eau de pluie, en faisant apparaître les canalisations et les robinets de soutirage des réseaux de distribution d'eau de pluie et d'alimentation humaine, qu'il transmet aux occupants du bâtiment ;
- une fiche de mise en service, telle que définie en annexe, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, établie par la personne responsable de la mise en service de l'installation ;
- la date des vérifications réalisées et le détail des opérations d'entretien, y compris celles prescrites par les fournisseurs de matériels ;
- le relevé mensuel des index des systèmes d'évaluation des volumes d'eau de pluie utilisés à l'intérieur des bâtiments raccordés au réseau de collecte des eaux usées.

V. – Il informe les occupants du bâtiment des modalités de fonctionnement des équipements et le futur acquéreur du bâtiment, dans le cas d'une vente, de l'existence de ces équipements.

Art. 5. – La déclaration d'usage en mairie, prévue à l'article R. 2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, comporte les éléments suivants :

- l'identification du bâtiment concerné ;
- l'évaluation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Art. 6. – Le préfet impose un délai pour la mise en conformité des équipements de distribution d'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments autorisés, préalablement à la publication du présent arrêté, par dérogation préfectorale, en application de l'article R. 1321-57 du code de la santé publique.

Les autres équipements existants à la date de publication du présent arrêté seront mis en conformité avec celui-ci dans un délai d'un an à compter sa publication au Journal officiel.

Art. 7. – Le directeur de l'eau, le directeur général des collectivités locales, le directeur général de la santé

et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 21 août 2008.

ANNEXE

FICHE D'ATTESTATION DE CONFORMITÉ ÉTABLIE À LA MISE EN SERVICE DES  
ÉQUIPEMENTS DE DISTRIBUTION DES EAUX DE PLUIE À L'INTÉRIEUR D'UN  
BÂTIMENT