

2

Les travaux doivent respecter le règlement du POS, même s'ils ne sont pas assujettis à déclaration ou autorisation du Maire,

ZONE INAh

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Zone réservée à l'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat et toute autre destination compatible avec la vocation de la zone.

Le règlement s'attache à assurer un remplissage cohérent de la zone.

Lorsqu'il existe un schéma d'organisation préfigurant l'image future souhaitée, les autorités (la commune) peuvent s'y référer pour guider les initiatives privées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INAh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

§ II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article INAh2 et sous réserve des conditions fixées au § III ci-après

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1°) Les constructions à usage d'habitation, les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation ou opérations d'ensemble, à condition que :

- l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe,

Commentaire : Une opération est réputée ne pas entraver le développement ultérieur de la zone si elle s'insère dans un secteur d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil municipal (article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

2°) Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service, ainsi que les installations classées liées à l'activité du bourg ou de la ville, à condition qu'elles satisfont à l'alinéa précédent.

3°) Néanmoins, les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité du bourg ou de la ville, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter tout gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion).
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

4°) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient incluses dans une opération dont les caractéristiques correspondent à l'alinéa 1°).

5°) Les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 12 m² que leur hauteur maximum soit de 3 m et que la maison d'habitation existe sur le même terrain

6°)

- . l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 50 % de leur surface initiale hors oeuvre nette à la date de publication du P.O.S.
- . le changement d'affectation destiné à l'habitation, des constructions existantes, sous réserve :
 - . que la construction avant travaux possède murs et toits en bon état de conservation
 - . que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que la nouvelle affectation nécessite
 - . que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents

ARTICLE INAh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- . les nouveaux sièges d'exploitations agricole
- . Les nouveaux bâtiments agricoles
- . les constructions à usage d'activités industrielles
- . les lotissements à usage d'activités industrielles
- . les installations classées autres que celles définies à l'article 1
- . l'extension des installations classées existantes
- . les caravanes isolées
- . les terrains de caravanes et les terrains de camping
- . les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les affouillements et exhaussements des sols
- . les carrières
- . les constructions à usage artisanales, les installations classées ainsi leur extension, non liées à l'activité urbaine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INAh 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie la protection civile (voir annexes documentaires).

L'accès direct sur la voie principale est interdit. En conséquence une voie de desserte, de caractéristiques suffisantes, interne à la zone doit être créée.

§ II - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

ARTICLE INAH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE INAH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE INAH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à 3 m minimum.

D'autres implantations sont admises dans les opérations d'ensemble notamment par rapport aux voies internes de ces opérations.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées pour tout ou partie à l'intérieur des marges de recul sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

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

Sans objet

ARTICLE INAh 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie sera vu sous un angle de plus de 45° sur l'horizontale.

ARTICLE INAh 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE INAh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - RAPPEL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel sur lequel est édifée la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

§ II - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur hors toit de toute construction ne doit pas dépasser
9 m

ARTICLE INAh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'implantation de la construction, la volumétrie générale devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre naturel existant (haies, rideaux d'arbres, etc...)

Conditions particulières

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles et répondent à une recherche architecturale spécifique, à condition d'utiliser le bois, la pierre, l'enduit en matériaux apparents.

I - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions, excroissances et surélévations des constructions existante, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou que le projet ne soit pas contraire à l'unité des lieux.

1 - IMPLANTATION

Les constructions sur talus "taupinières" ou exhaussements du niveau du rez-de-chaussée d'une altitude supérieure à 0,30 m par rapport au niveau du sol naturel seront interdites si l'exhaussement demandé n'est pas justifié par une contrainte technique motivée.

2 - VOLUMES

Les volumes projetés seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies, sauf insertion dans un ensemble architectural complexe.

Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture), sans retrait du plan-façade principale d'un étage à l'autre.

3 - STYLE ARCHITECTURAL :

. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

4 - FACADES MACONNEES

. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit.

. Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, on fera appel à des tonalités rappelant les enduits traditionnels (ton "pierre", sable "de pays"...).

. Les enduits seront talochés lissés ou légèrement grattés, et seront exclus les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

5 - COUVERTURES

- les couvertures seront réalisées en tuiles canal, ou éventuellement en tuile "romanes-canal" suivant des pentes comprises entre 22 % et 31 %.

- Les couvertures en ardoise seront réalisées suivant des pentes comprises entre 35° et 50°.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé pourront être autorisées pour les constructions à usage agricoles, artisanal ou commercial, si par leur situation, cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie des lieux.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles plates "de Bourgogne" est interdit.

Les tuiles mécaniques du XIXème siècle, dites Tuiles de Marseille sont autorisées en continuité avec des édifices déjà couverts par ces tuiles.

Les couvertures en ardoise ou similiaire et métalliques pourront être autorisées en cas d'extension de l'existant déjà couvert suivant ces matériaux.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canales.

6 - CHARPENTES :

Les constructions recouvertes en façade de bardages de bois posé verticalement sont autorisées sous réserve d'utilisation de planches larges. Les bardages à petites lamelles (ou frisette) et l'aspect "bois vernis", le bardage en tôles métalliques ou de fibro-ciment sont interdits. Le bardage sera simplement traité par les produits de protection à l'exclusion des lasures ou teintures dites "de ton bois".

Les charpentes métalliques apparentes sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour raisons techniques.

7 - PERCEMENTS DE BAIES ET MENUISERIES

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves projetées s'apparentera à l'architecture traditionnelles :

- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges, en ce qui concerne les façades vues depuis l'espace public.

- le percement de portes d'entrée nouvelles devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade.

- les percements en couvertures doivent être limités à des chassis de toit de petite dimension (60 x 90) disposés avec le plus grande longueur dans le sens de la pente, sauf composition architecturale organisée à partir de verrières.

- les grilles de défense seront de forme simple : barreaux droits simplement scellés en tableau.

8. - CLOTURES :

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2,50 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence architecturale avec le voisinage.

Les clôtures projetées peuvent être de quatre types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonneries enduites
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille
- en grillage doublé d'une haie

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur.

Les clôtures projetées sous la forme de murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être réalisées suivant les techniques traditionnelles sauf autorisation spéciale.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) le crépissage sera réalisé en harmonie avec celui de la construction principale sur la parcelle.

Les grilles à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois, ou de fer de faible section, sans muret de soutènement apparent, sauf mur bahut.

La haie sera composée d'espèces variées, si possible d'essences locales, à l'exclusion des résineux tels que cupressus, tuyas, etc...

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

COULEURS :

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre. Les colorations respecteront la palette Marais Poitevin :

- maçonneries et enduits : ton pierre, ou ton sable, gris-jaune, blanc cassé ; la coloration éventuelle des enduits sera obtenue par "chaulage"

Les ocres et jaunes vifs, les tons gris ciment sont interdits.

- menuiseries des baies : blancs cassés ou gris clairs

- menuiseries de volets et portails : gris-colorés, tons pastels et bleus ; l'usage de colorants naturels issus des produits agricoles est autorisé

- bardages : bois naturel gréséoté ou traité, le vernis (ton bois naturel vernis est interdit pour toutes les menuiseries (fenêtres, portes, volets, charpentes, débords de toitures, balcons, bardages)

- tuiles : tons rouge brique, ou rosé-ocré vieilli ; les tuiles rouge vif, marron et vernissées sont interdites.

II - AUTRES CONSTRUCTIONS : Bâtiments agricoles et
artisansaux (hangars et ateliers)

Outre les règles énoncées ci-dessus :

. Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le paysage traditionnel.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent être laissés apparents.

Est interdit pour les toitures et les parois verticales l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Pour toutes les constructions, le noirs et les couleurs criardes sont interdits pour le gros oeuvre.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé pourront être autorisées pour les constructions à usage agricole, artisanal ou commercial, si par leur situation cette disposition ne porte atteinte à l'harmonie des lieux.

ARTICLE INAh 12 - STATIONNEMENT

le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE INAh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout espace immobilier de plus d'un hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INAh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

ARTICLE INAh 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A N T

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- 1 -

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique sur le territoire de la commune de LE VANNEAU.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

§ I - Sont et demeurent notamment applicables :

- 1 - conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R 111-2 ; R 111-3 ; R 111-3.2 ; R 111-4 ; R 111-14 ; R 111-14.2 ; R 111-15 ; R 111-21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme.
- 2 - Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées et représentées en annexe
- 3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - . les secteurs sauvegardés
 - . les règlements de lotissement

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ II - Les dispositions des articles 3 à 15 ne s'appliquent pas aux terrains inclus dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S. - S'y applique exclusivement le règlement du lotissement pendant sa durée de validité

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est partagé en deux catégories de zones :

- 1°) la zone urbaine comprend les zones UA et UB
- 2°) la zone naturelle comprend les zones ; I NAh ; II NAh ; NAi ; NB
NC et ND

A chacune de ces zones, sont applicables les dispositions des titres II et III.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains, soumis aux dispositions du décret du 29 mars 1984, sont délimités au plan par un graphisme conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.O.S. 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.

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

MAIRIE

tél. 05 49 35 00 13

LE VANNEAU-IRLEAU - 79270

fax. 05 49 35 03 55

L'an deux mille sept, le 13 novembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Robert GOUSSEAU, Maire.

Étaient présents : Robert GOUSSEAU, James SABOURAUD, Serge AUDEBRAND, François BERTRAND, Monique PACHECO, Patrick CAILLAS, Sabine CADIOU, Marie-Luce RAMBAUD, Jean-Claude BOURDEAU, Patrick MORIN, Claude CHARTIER.

Absents et excusés : Bernard PETORIN, Patrick TOURNIER, Hervé BOSSELUT, Jean-Marc RENOUE qui avait donné pouvoir à James SABOURAUD.

Date de la convocation : 30/10/2007

Monsieur Serge AUDEBRAND a été élu secrétaire

Objet : Obligation de dépôt de la déclaration préalable à l'édification d'une clôture et peintures extérieures

PREFECTURE DES DEUX-SÈVRES

Le conseil municipal,,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14/01/1988,

VU le code de l'urbanisme,

VU l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007,

19 NOV. 2007

CONSIDÉRANT qu'à compter de cette date le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture et aux travaux d'entretien ou de réparation ordinaires ne seront plus systématiquement requis,

CONSIDÉRANT l'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le Plan d'Occupation des Sols préalablement à ces travaux,

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DÉCIDE de soumettre l'édification des clôtures et les travaux d'entretien ou de réparation (notamment les peintures extérieures) à une procédure de déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le Maire,

Robert GOUSSEAU



Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le 19 NOV. 2007

publication le

notification le

20 NOV. 2007

20 NOV. 2007

Le Maire

