

PRESCRIPTIONS RELATIVES A UNE
DECLARATION DE TRAVAUX
EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCEES PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DECLARATION		référence dossier :
Déposée le 20/11/2003	Complétée le	N° DT8521603EK028
Par : Demeurant à :	M COUVRAT RÉMY 4, rue de l'Ancienne Gare 85400 SAINTE GEMME LA PLAINE	Surfaces hors-œuvre : brute : 19 m ² nette : 0 m ²
Représenté par : Pour : Sur un terrain sis à :	Edifier un préau 4, rue de l'Ancienne Gare	Destinations : Annexe

MONSIEUR LE MAIRE :

Vu la déclaration de travaux susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422-1 et suivants, R 422-1 et suivants,
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15/05/95 modifié le 10/11/00 ;

A R R E T E

ARTICLE 1 :

Les travaux faisant l'objet de la déclaration susvisée sont autorisés avec la (ou) les prescription(s) suivante(s) :

ARTICLE 2 :

Aucun débord de toit ne sera réalisé sur la propriété riveraine.

Aucun écoulement des eaux pluviales ne devra être constaté sur le terrain d'un tiers.

A SAINTE GEMME LA PLAINE, le 08-12-2003
Le Maire



Team - Rémi JOUY

La présente décision est transmise à la Direction Départementale de l'Equipement pour établissement de statistiques.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensOLEILlement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- AFFICHAGE :** Dès la date à partir de laquelle les travaux peuvent être exécutés, la mention de la notification des prescriptions doit être affichée sur le terrain par les soins du déclarant, de manière visible de l'extérieur, pendant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier, si celle-ci est supérieure à deux mois. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- VALIDITE :** La décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

MISE A JOUR DES INFORMATIONS CADASTRALES
LETTRE D'INFORMATION

Reference à rappeler dans toute correspondance
216 03EK028 DT 001
Réservé à l'Administration
Bât:0 Log:0 IL
AE 00162

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

CENTRE DES IMPOTS FONCIER
FONTENAY LE COMTE
PCE MARCEL HENRI
BP324
85206 FONTENAY LE COMTE CEDEX

COUVRAT RÉMY
4, rue de l'Ancienne Gare
85400 SAINTE GEMME LA PLAINE

Jours et heures de réception :
8 H 45 - 12 H
13 H 30 - 16 H 15
et sur rendez-vous
Mél : edif.fontenay-le-comte@dgi.finances.gouv.fr
Tel : 02.51.50.30.14
Affaire suivie par MARIE THERESE NADEAU

Le 02 juin 2004

Madame, Monsieur,

Sous le numéro référencé ci-dessus, vous avez obtenu un permis de construire, ou effectué une déclaration de travaux.

A titre d'information, je vous précise que le défaut de déclaration dans les 90 jours de l'achèvement des travaux, vous priverait de l'exonération temporaire, totale ou partielle de la taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle vous pourriez éventuellement prétendre et donnerait lieu à l'application d'amendes fiscales.

Une construction est considérée comme achevée dès qu'elle peut être affectée à l'usage prévu, même s'il reste des travaux accessoires à réaliser - peinture, papiers peints, revêtements de sol etc. (1).

Afin de me permettre de compléter votre dossier, je vous serais reconnaissant de m'indiquer ci-dessous :

- si votre construction est terminée, la date d'achèvement :

CONSTRUCTION ACHEVÉE LE....., 15/05/2004

- si elle n'est pas terminée, la date probable de son achèvement :

ACHEVEMENT PREVU POUR LE.....,

- la nature précise des travaux :

....., Néaux.....

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le responsable du secteur foncier,
Mme NADEAU

Lieu des travaux	Nature des travaux (construction neuve, extension, niveaux supplémentaires, changement de destination, locaux sans fondation, autres travaux)
4, rue de l'Ancienne Gare	
85400 STE GEMME LA PLAINE	Annexe
Observations :	

(1) Notion différente de celle prévue à l'article R 460-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du centre des impôts foncier, un droit d'accès et un droit de rectification. Il est précisé que certaines informations relatives à l'achèvement des travaux sont communiquées aux services chargés de l'Équipement et du Logement et aux mairies géographiquement compétents.

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

DÉCLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
OU DÉCLARATION DE CLÔTURE

1. DÉCLARANT

NOM, PRÉNOMS, ou DÉNOMINATION COUVRAT REMY	NOM D'USAGE (le cas échéant)	TELÉPHONE 0251284893
PERSONNE MORALE (nom du REPRÉSENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE)		
ADRESSE (numéro et voie) 4, rue de l'Ancienne gare	COMPLÉMENT D'ADRESSE	
CODE POSTAL 185400	LOCALITÉ DE DESTINATION STE-GEMME LA PLATNE	

2. TERRAIN

21. DÉSIGNATION DU TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN (numéro, voie ou lieu-dit, commune, code postal et bureau distributeur) 4, rue de l'Ancienne gare 85400 STE-GEMME la PLAINNE	NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (s'il est autre que le déclarant) SUBDIVISION DE LUJON 21.NOV.2003 ARRIV 98.44
--	---

22. CADASTRE

INDIQUER LA OU LES SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, LE OU LES NUMÉROS DES PARCELLES	SUPERFICIE TOTALE DE LA OU DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ 98.44
Section AE, n° 162	

23. SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

OUI <input checked="" type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>	NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR Mairie
Le terrain est-il situé dans un LOTISSEMENT ?		

3. PROJET

31. ANTÉRIORITÉ ÉVENTUELLE

Si le projet a déjà fait l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire, indiquer ci-dessous son numéro PC 91690EB013	Si le terrain a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, indiquer ci-dessous sa date et son numéro
--	---

32. NATURE DES TRAVAUX

321. <input type="checkbox"/> MODIFICATION D'ASPECT EXTERIEUR D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE	FAÇADE <input type="checkbox"/>	RAVAILLEMENT <input type="checkbox"/>	AUTRE <input type="checkbox"/>	328. NATURE ET DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJETÉS (indiquer notamment la nature et la couleur des matériaux apparents) <i>Préau pour Voiture (portes bois, tuiles mécaniques comme la toiture de la maison).</i>	CADRE RÉSERVÉ à l'administration SUITE DONNÉE À LA DÉCLARATION <input type="checkbox"/> opposition <input type="checkbox"/> prescriptions (consultables en mairie) <input type="checkbox"/> sans opposition
322. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER					
323. <input checked="" type="checkbox"/> CONSTRUCTION CRÉANT UNE SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE N'EXCÉDANT PAS 20 M ² SUR UN TERRAIN SUPPORTANT DÉJÀ UN BÂTIMENT (ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2 000 m ² de surface)					
324. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION OU OUVRAGE TECHNIQUE LIÉ AU FONCTIONNEMENT D'UN SERVICE PUBLIC					
325. <input type="checkbox"/> TRAVAUX À EXÉCUTER SUR UN IMMEUBLE CLASSÉ AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES					
326. <input type="checkbox"/> HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) N'EXCÉDANT PAS 35 M ²					
327. <input type="checkbox"/> CLÔTURE					

33. DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION

	Surfaces hors d'œuvre brutes (SHOB)	Surfaces déduites	Surfaces hors d'œuvre nettes (SHON)
BÂTIMENT(S) EXISTANT(S)	139,44	—	139,44
BÂTIMENT(S) À DÉMOLIR	—	—	—
BÂTIMENT(S) À CRÉER	19,80	—	19,80

4. ENGAGEMENT DU DÉCLARANT

Je soussigné, auteur de la présente déclaration : CERTIFIE exacts les renseignements qui y sont contenus et M'ENGAGE à respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris en application des articles L. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sous peine d'encourrir les sanctions pénales applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11).	NOM COUVRAT Rémy
	DATE ET SIGNATURE 20/11/03

DEMANDE (FACULTATIVE) D'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT

Je demande que me soit délivré le ou les arrêtés d'alignement en application de l'article L. 112-1 du code de la construction et de l'habitation pour la ou les voies bordant le terrain désigné ci-dessus dans le cadre 2.	DATE ET SIGNATURE
---	-------------------

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

DÉCLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
OU DÉCLARATION DE CLÔTURE

1. DÉCLARANT

NOM, PRÉNOMS, ou DÉNOMINATION COUVRAT REMY	NOM D'USAGE (le cas échéant)	TÉLÉPHONE 0251284843
PERSONNE MORALE (nom du REPRÉSENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE)		
ADRESSE (numéro et voie) 4, Rue de l'Aviation 201103	COMPLÉMENT D'ADRESSE	
CODE POSTAL 85400	LOCALITÉ DE DESTINATION STE-GEMME LA PLAINE	

2. TERRAIN

21. DÉSIGNATION DU TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN (numéro, voie ou lieu-dit, commune, code postal et bureau distributeur) 4, Rue de l'Aviation que 85400 STE-GEMME la PLAINE	NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (s'il est autre que le déclarant)
--	--

22. CADASTRE

INDIQUER LA OU LES SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, LE OU LES NUMÉROS DES PARCELLES Section A E, n° 162	SUPERFICIE TOTALE DE LA OU DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ 98.41
--	---

23. SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

OUI Le terrain est-il situé dans un LOTISSEMENT ? <input checked="" type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>	NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR Mairie
--	---------------------------------	---

3. PROJET

31. ANTÉRIORITÉ ÉVENTUELLE

Si le projet a déjà fait l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire, indiquer ci-dessous son numéro PC 21690EB013	Si le terrain a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, indiquer ci-dessous sa date et son numéro
--	---

32. NATURE DES TRAVAUX

321. <input type="checkbox"/> MODIFICATION FAÇADE RAVALEMENT AUTRE D'ASPECT EXTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	328. NATURE ET DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJETÉS (indiquer notamment la nature et la couleur des matériaux apparents) Phénix marron Toiture (poutres bois, tuiles mécaniques couleur de la toiture de la maison).	CADRE RÉSERVÉ à l'administration
322. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER	SUITE DONNÉE À LA DÉCLARATION	
323. <input checked="" type="checkbox"/> CONSTRUCTION CRÉANT UNE SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE N'EXCÉDANT PAS 20 M ² SUR UN TERRAIN SUPPORTANT DÉJÀ UN BÂTIMENT (ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2 000 m ² de surface)	<input type="checkbox"/> opposition	
324. <input type="checkbox"/> CONSTRUCTION OU OUVRAGE TECHNIQUE LIÉ AU FONCTIONNEMENT D'UN SERVICE PUBLIC	<input type="checkbox"/> prescriptions (consultables en mairie)	
325. <input type="checkbox"/> TRAVAUX À EXÉCUTER SUR UN IMMEUBLE CLASSÉ AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES	<input type="checkbox"/> sans opposition	
326. <input type="checkbox"/> HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) N'EXCÉDANT PAS 35 M ²		
327. <input type="checkbox"/> CLÔTURE		

33. DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION

	Surfaces hors d'œuvre brutes (SHOB)	Surfaces déduites	Surfaces hors d'œuvre nettes (SHON)
BÂTIMENT(S) EXISTANT(S)	138,44	—	138,44
BÂTIMENT(S) À DÉMOLIR	—	—	—
BÂTIMENT(S) À CRÉER	18,80	—	18,80

4. ENGAGEMENT DU DÉCLARANT

Je soussigné, auteur de la présente déclaration : CERTIFIE exacts les renseignements qui y sont contenus et M'ENGAGE à respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris en application des articles L. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sous peine d'encourir les sanctions pénales applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11).	NOM COUVRAT RÉMY
	DATE ET SIGNATURE 2011103

DEMANDE (FACULTATIVE) D'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT

Je demande que me soit délivré le ou les arrêtés d'alignement en application de l'article L. 112-1 du code de la construction et de l'habitation pour la ou les voies bordant le terrain désigné ci-dessus dans le cadre 2.	DATE ET SIGNATURE
---	-------------------

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

ARRONDISSEMENT

FONTENAY LE COMTE

COMMUNE

SAINTE GEMME LA PLAINE

Arrêté n° 216-87-E-E-001-A

Lotissement

communal

LE MAIRE de STE GEMME LA PLAINE,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.315-1 à R.315-11 inclus, R.315-15 à R.315-44 inclus, R.315-47 à R.315-53 inclus, les articles R.316-1 et R.316-2, les articles L.315-1 à L.315-7 inclus, les articles L.316-1 à L.316-4 inclus, relatifs aux lotissements ;

Vu le Code de la Santé Publique ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols de SAINTE GEMME LA PLAINE approuvé par décision du Conseil Municipal en date du 25 octobre 1986 ;

Vu notre demande de lotissement concernant la création de 6 lots dont 5 à usage d'habitation sur un terrain sis à SAINTE GEMME LA PLAINE Chemin du Marais, au lieu-dit "Brondelle" et cadastré section AE sous le numéro 162 pour une superficie de 47 ares, 89 centiares ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 26 mars 1987 ;

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 9 avril 1987 ;

.../...

A R R E T E :

Article 1 - Est autorisé, sous réserve des droits des tiers et suivant le dossier ci-annexé, le lotissement dont les caractéristiques essentielles ont été définies ci-dessus.

La présente approbation est subordonnée à l'exécution de la prescription suivante :

- le lotissement sera expressément soumis aux dispositions des règlements sanitaires et de voirie en vigueur ;

Article 2 - Conformément aux dispositions de l'article R.315-27 du Code de l'Urbanisme, la présente autorisation sera publiée au fichier immobilier par les soins du lotisseur.

Article 3 - Conformément aux dispositions de l'article R.315-41 du Code de l'Urbanisme, le Maire ou ses délégués pourront, avant l'achèvement des travaux, visiter les lieux à tout moment et procéder aux vérifications qu'ils jugeront utiles.

Article 4 - La commune de SAINTE GEMME LA PLAINE est dès à présent autorisée à procéder à la vente des lots.

Article 5 - Le présent arrêté tient lieu du certificat prévu à l'article R.315-36 b) du Code de l'Urbanisme.

Article 6 - Des permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement susvisé qu'après délivrance du certificat d'achèvement des travaux (exception faite le cas échéant, des travaux de finition) prévu par l'article R.315-36 a).

Article 7 - La présente autorisation deviendra caduque si les travaux à la charge du lotisseur ne sont pas commencés dans les dix huit mois suivant la date d'autorisation et achevés dans les trois ans suivant cette même autorisation.

.../...

Article 8 - Est interdite, sans nouvelle approbation et dans les conditions prévues par la législation en vigueur, toute modification du présent lotissement.

Article 9 - Aucune construction ne pourra être édifiée dans le lotissement sans la délivrance de l'alignement et du nivellement, par le Maire, et d'un permis de construire dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment par l'article R.315-39 et les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants.

A SAINTE GEMME LA PLAINE, le 5 Mai 1987

Le Maire,
J. Mallet



- En application des articles L.315-1.1 et L.421-2.4 du Code de l'Urbanisme, la présente décision est transmise au représentant de l'Etat. Elle est exécutoire à compter de la réception par celui-ci.

Appended to
Report prepared for
Golder
Associates
16 August 1987

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

Réf. : 5280

LOTISSEMENT COMMUNAL

REGLEMENT

ARTICLE I - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement communal situé sur la commune de STE GEMME LA PLAINE et cadastré Section AE sous le n° 162 pour une superficie de 4.789 m², tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de masse du présent lotissement .

ARTICLE II - DIVISION DU TERRAIN

Les lots numérotés 1 à 5 sont destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation . Chaque lot ne devra comporter qu'un seul logement . Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse se décomposent de la manière suivante :

terrains privatifs (lots 1 à 5)	4 702 m ²
terrains cédés au D.P. (lots 6)	87 m ²
Total	4 789 m ²

.../...

ARTICLE III - CHAMP D'APPLICATION

En sus des droits des tiers et du Plan d'Occupation des Sols de la commune de STE GEMME LA PLAINE approuvé par décision du Conseil Municipal le 27 Décembre 1979, à savoir les articles UC 1 à UC15 du règlement de la zone UC conformément à l'extrait du règlement du P.O.S. ci-annexé, sont applicables les dispositions particulières suivantes :

A - STATIONNEMENT

Toutes les constructions comportant un garage devront posséder aussi un stationnement privatif ouvert ou non sur la voie. Le nombre de ces derniers sera porté à deux par lot pour les constructions ne comportant pas de garage.

B - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- coefficient d'occupation des sols	0.3
- surface du terrain	4 789 m ²
- surface constructible Hors Oeuvre Nette	1 437 m ²

Surface Hors Oeuvre Nette par parcelle :

Lot 1	411 m ²	Lot 4	206 m ²
Lot 2	310 m ²	Lot 5	205 m ²
Lot 3	305 m ²		

ARTICLE IV - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

a - Il ne sera pas créé d'association syndicale. Les espaces nécessaires à l'élargissement du chemin du Marais et du chemin des Roches seront cédés à la commune dès l'achèvement des travaux de voirie et réseaux divers.

b - pendant la période de construction il est interdit de gâcher du mortier sur les trottoirs ou chaussées et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs de lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par les entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leur frais exclusif.

c - la plantation de végétaux hôtes du feu bactérien est interdite et en particulier les végétaux suivants :

- malus et pyrus (pommiers et poiriers ornementaux)
- cydonia et sorbus (cognassiers et sorbiers ornementaux)
- pyracanta (buissons ardents)

ARTICLE V - BRANCHEMENTS

a - EAU POTABLE

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot. Les acquéreurs de lot devront obligatoirement s'y raccorder. la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge de l'acquéreur.

.../...

b - EAUX USEES

Les lots seront auto-assainis par un système de fosses toutes eaux de 3 m³ minimum. Les effluents seront résorbés par épandage souterrain sur sol reconstitué. Les plans d'exécution d'assainissement devront être annexés à la demande de permis de construire et recevoir l'agrément de la Direction départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS). Une surface de 200 m² d'un seul tenant devra être réservée pour réaliser l'assainissement individuel .

c - EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement des toitures et des surfaces privatives imperméables seront absorbées au niveau de chaque lot .

d - ELECTRICITE

La desserte en électricité du lotissement sera à la charge du lotisseur . Des coffrets de branchement de type S 300 seront installés en limite de voirie . Les acquéreurs de lot devront réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur .

e - TELEPHONE

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services téléphoniques par les acquéreurs de lot .

f - DIVERS

Le lotisseur peut placer sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes-fontaines, poteaux, etc) .

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (AEP, coffrets EDF et PTT, ETC) sollicitée par un acquéreur de lot ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur les espaces communs publics ,

- qu'après accord de la commune
- qu'après accord des maîtres de l'ouvrage et des concessionnaires
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé .

ARTICLE VI - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot .

ARTICLE VII - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs de lot devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire en mairie de STE GEMME LA PLAINE tant pour la maison que pour les clotures .

MAUREL Jacques

SIAUDEAU Jean-Marc

Géomètres - Experts-Fonciers associés

1, Boulevard de l'Aumônerie, 1

85400 LUÇON

Tél. 51.56.11.74

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone : Cette zone regroupe :

- des habitations
- des sièges d'exploitations agricoles, pour lesquels le règlement sanitaire départemental sera

appliqué dans toute sa rigueur, parallèlement aux prescriptions particulières rapportées dans la présente annexe.

/SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL/ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES- prescriptions générales

Les installations soumis à autorisation, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)
- qu'ils n'entraînent ^{pour} leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises.
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture connue à terme soit compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

L'extension des bâtiments d'exploitations existants pourra être autorisée, sous réserve de l'approbation de la Commission Départementale d'Urbanisme, sur avis motivé du Maire.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS- prescriptions générales

1°/ Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve des dispositions de l'article UC 2

2°/ les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

3°/ l'ouverture de toute carrière et gravière.

4°/ la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles.

/SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL/ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE- prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

1/ Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brançage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2/ Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure répondre à toute les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

- prescriptions particulières en annexeARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX- prescriptions générales1/ Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

- a) eaux usées : si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
- b) eaux pluviales : en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales

vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3/ Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

- Prescriptions particulières en annexe

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Prescriptions générales

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne devront en aucun cas aboutir à une surface inférieure à 500 m², à une largeur au droit de la construction inférieure à 16 m, sauf en ce qui concerne les constructions groupées en mitoyenneté pour lesquelles ces caractéristiques peuvent être réduites.

Des caractéristiques différentes de celles prévues dans les prescriptions générales pourront être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

- Prescriptions particulières en annexe

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Prescriptions générales

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, soit en retrait en tenant compte du bâti existant.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Des implantations autres que celles prévues dans les prescriptions générales, peuvent également être autorisées lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

- Prescriptions particulières en annexe

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

- Prescriptions générales

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'énoût des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m. $(L = H \geq 3m)$

2 Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les lotissements et groupes d'habitation.

Il en sera de même :

- si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 m à l'énoût des toitures au droit de la limite
- ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 5,00 m au faitage lorsque celle-ci comporte un pignon en limite et lorsque sa longueur sur la limite est inférieure à 15,00 m
- ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état
- ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- prescriptions générales

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables :

$L : H$
Z

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez de chaussée de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 30 %. Elle pourra atteindre 50 % pour les locaux à usage de commerce ou d'artisanat.

Sièges d'exploitation agricole :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur une même parcelle ne devra pas excéder 50 %. N'entrent pas dans cette limite les constructions provisoires démontables, bâties en matériaux légers.

Les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m² calculée conformément à l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- prescriptions générales

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessous pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1°) Hauteur absolue -

a) Règle

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures et le nombre d'étages sont indiqués sur le plan.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies, etc... ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

b) dispositions diverses

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

2°) Hauteur relative -

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

a) par rapport à l'alignement

la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires ;

lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

b) par rapport aux limites séparatives

à moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article UC 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR -

- Prescriptions générales

1°) Expression architecturale -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélopipédique nettement affirmée, une toiture à 2 pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

2°) Aspect des constructions -

a) Architecture contemporaine -

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

b) Architecture traditionnelle -

Maçonneries -

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront conformes à l'une des teintes de la gamme de coloration jointe en annexe.

Toitures -

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîte étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées si le faîte fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de nays dites "tines de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera entre 25 à 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie : la pente de la toiture sera dans ce cas entre 5° et 100 %.

Perçements -

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Menuiseries -

Elles seront de forme simple et, lorsqu'elles seront peintes, devront présenter l'une des teintes de la gamme de coloration jointe en annexe.

Sous-Sols -

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

3°) Cas des clôtures -

UC 11 - UC 12

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

a) Clôtures minérales -

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites. La teinte des enduits respectera l'une des teintes de la gamme de coloration jointe en annexe.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public.

b) Clôtures végétales -

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bâti bas répondant aux caractéristiques du paragraphe a) ci-dessus.

- Prescriptions particulières en annexe

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

- Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- 1.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- 1.2. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. (art. R 332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme).

- Prescriptions particulières en annexe

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Prescriptions générales

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.

- Prescriptions particulières en annexe

/ SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL /ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les coefficients d'occupation du sol sont précisés sur le plan.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments sociaux, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure. Le C.O.S. est majoré de 50 % pour les constructions à usage commercial, artisanal ou hôtelier. (sans paiement de la taxe de surdensité).

Petits terrains : les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de C.O.S. de 50 % (sans paiement de la taxe de surdensité) jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m² calculée conformément à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme.

Dans le calcul du C.O.S. les surfaces à usage de commerce et d'artisanat, lorsqu'elles seront situées en rez-de-chaussées, compteront pour moitié.

Article UC 15 - DEPASSEMENT

Aucun dépassement du C.O.S. ne sera admis.

Yolanda
1987

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

en exercice	14
présents	12
votants	12

L'an mil neuf cent quatre vingt dix
le : Deux Novembre

le Conseil municipal de la commune de SAINTE GEMME LA PLAINE
dûment convoqué, s'est réuni en session extra ordinaire,
à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre JOLY

Mai

Date de convocation du Conseil municipal : 26 Octobre 1990

PRÉSENTS : MM. JOLY. VERONNEAU. GIRARD. MOQUAIS. CAREI-
GENTY. MALLET. LOPERE. MURAIL. DURANCEAU. SIMONNEAU.
BRODU.

ABSENTS : BODIN. CHACUN.

Monsieur Michel BRODU a été élu secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'un emplacement de 16 M2 a été mis à la disposition de l'EDF par la commune dans le Lotissement Communal "Les Roches" en vue de construire un poste de transformation.

Il s'avère qu'un poste de transformation a été construit à l'angle de la RN 137 et de la Rue de l'ancien negare.

Monsieur le Maire fait savoir qu'il a été saisi d'une demande de Monsieur Rémy TAUPIER propriétaire du lot n° 3 pour acquérir ce terrain.

Après avoir délibéré et à l'unanimité le Conseil Municipal :

1°) - Emet un avis favorable à la vente du lot n° 7

2°) - Décide de fixer à 68 francs hors taxes le prix de vente
du m2.

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture
ou Sous-Préfecture
le : 18.11.90

Publié ou Notifié
le : 14.11.90

Pour copie conforme.
En Mairie de SAINTE GEMME LA PLAIN
le 2 Novembre 1990.
LE MAIRE,



