

CERTIFICAT D'URBANISME

(L 410-1. 1^{er} alinéa.)

DUREE DE VALIDITE

Si une demande d'autorisation d'occupation du sol est déposée dans un délai de DIX HUIT MOIS (sauf délais plus long mentionné en observation) à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles concernant le droit de préemption et les servitudes applicables au terrain.

ATTENTION : passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

Prolongation de validité : le certificat d'urbanisme peut être prorogé par des périodes successives d'une année, tant que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec accusé de réception
- soit déposée contre décharge en mairie

CERTIFICAT D'URBANISME

	Départ.	Commune	An	N° de dossier
CU	0 3 1	1 5 7	1 8	U 0 2 4 0

délivré au nom de la Commune par le Maire de CUGNAUX

IDENTIFICATION	
TERRAIN - ADRESSE :	. 74 Boulevard de Maurens - 31270 CUGNAUX
Nom et adresse du propriétaire (s'il est autre que le demandeur) :	.
Cadastre (sections et numéros)	. section : BT numéro : 35/36
NOM - PRENOMS ET ADRESSE DU DEMANDEUR	DESTINATAIRE CABINET PAILLARD 64 Boulevard de Charonne 75020 PARIS
OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 12 juillet 2018	

a - Demande de certificat d'urbanisme de simple information (article L 410-1-1^{er} alinéa du code de l'urbanisme)

DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT (3)
<input checked="" type="checkbox"/> Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) ou dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. créée le : 31 juillet 2009 <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements »	Toulouse Métropole Toulouse Métropole

(3) Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'alléner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

SITUATION DU BIEN
<input checked="" type="checkbox"/> Le présent bien est concerné par : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> un périmètre des monuments historiques <input checked="" type="checkbox"/> un périmètre d'étude au titre de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme <input type="checkbox"/> un secteur d'Orientation d'Aménagement <input type="checkbox"/> un Emplacement Réservé

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
<input type="checkbox"/> Le terrain est concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de TOULOUSE FRANCAZAL, zone de bruit ... <input type="checkbox"/> Le terrain est concerné par la servitude de dégagement de l'aérodrome TOULOUSE-FRANCAZAL

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN													
<input checked="" type="checkbox"/> Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) <input type="checkbox"/> Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) <input type="checkbox"/> Lotissement	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Approuvé le</th> <th style="width: 33%;">Modifié le</th> <th style="width: 33%;">Mis en révision</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28 juin 2012</td> <td>27/06/2013 25/06/2015 23/02/2017</td> <td>Prescription de l'élaboration du PLUIH le 9/04/2015</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Approuvé le	Modifié le	Mis en révision	28 juin 2012	27/06/2013 25/06/2015 23/02/2017	Prescription de l'élaboration du PLUIH le 9/04/2015						
Approuvé le	Modifié le	Mis en révision											
28 juin 2012	27/06/2013 25/06/2015 23/02/2017	Prescription de l'élaboration du PLUIH le 9/04/2015											

Zone : UC

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

EQUIPEMENTS PUBLICS										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">RESEAUX</th> <th style="width: 50%;">existant</th> </tr> <tr> <td>Eau potable</td> <td style="text-align: center;">oui</td> </tr> <tr> <td>Assainissement</td> <td style="text-align: center;">oui</td> </tr> <tr> <td>Electricité</td> <td style="text-align: center;">oui</td> </tr> <tr> <td>Voirie</td> <td style="text-align: center;">oui</td> </tr> </table>	RESEAUX	existant	Eau potable	oui	Assainissement	oui	Electricité	oui	Voirie	oui
RESEAUX	existant									
Eau potable	oui									
Assainissement	oui									
Electricité	oui									
Voirie	oui									

NB : les informations ci-dessus sont données à titre indicatif. La présente réponse ne se prononce pas sur le caractère suffisant ou pas de chaque réseau pour assurer la desserte d'une opération de construction qui n'est pas définie dans la demande.

TAXES - PARTICIPATIONS - CONTRIBUTIONS

Les contributions cochées ci-dessous seront générées par la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, par de la délivrance d'un permis modificatif, la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, par le Procès-Verbal constatant la ou les infractions.

TAXES	
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'Aménagement - part Toulouse Métropole :Taux 5 % - part Conseil Départemental : Taux 1,3 %
<input type="checkbox"/>	Taxe d'Aménagement Majorée – instaurée par délibération du Conseil de la Métropole du 10 Novembre 2015 - part Toulouse Métropole :Taux 16 % - part Conseil Départemental : 1,3 %
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.)


PARTICIPATIONS	
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
Participations préalablement instaurées par délibération	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.)
<input type="checkbox"/>	Projet Urbain Partenarial (PUP)
<input type="checkbox"/>	Participation en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES


19 JUL. 2018

FAIT A : CUGNAUX

M. Alain CHALÉON



Maire de Cugnaux



DELAIS ET VOIE DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite)

RENSEIGNEMENTS

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS S'ADRESSER :

SERVICE URBANISME. Mairie . 31270 Cugnaux.
Téléphone : 05.62.20.76.11

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Commune de **CUGNAUX** (Département de la HAUTE GARONNE)

Adresse : **74 boulevard de Maurens**

Cadastre : Section BT n°35 et 36

Contenance cadastrale : 1829 m²

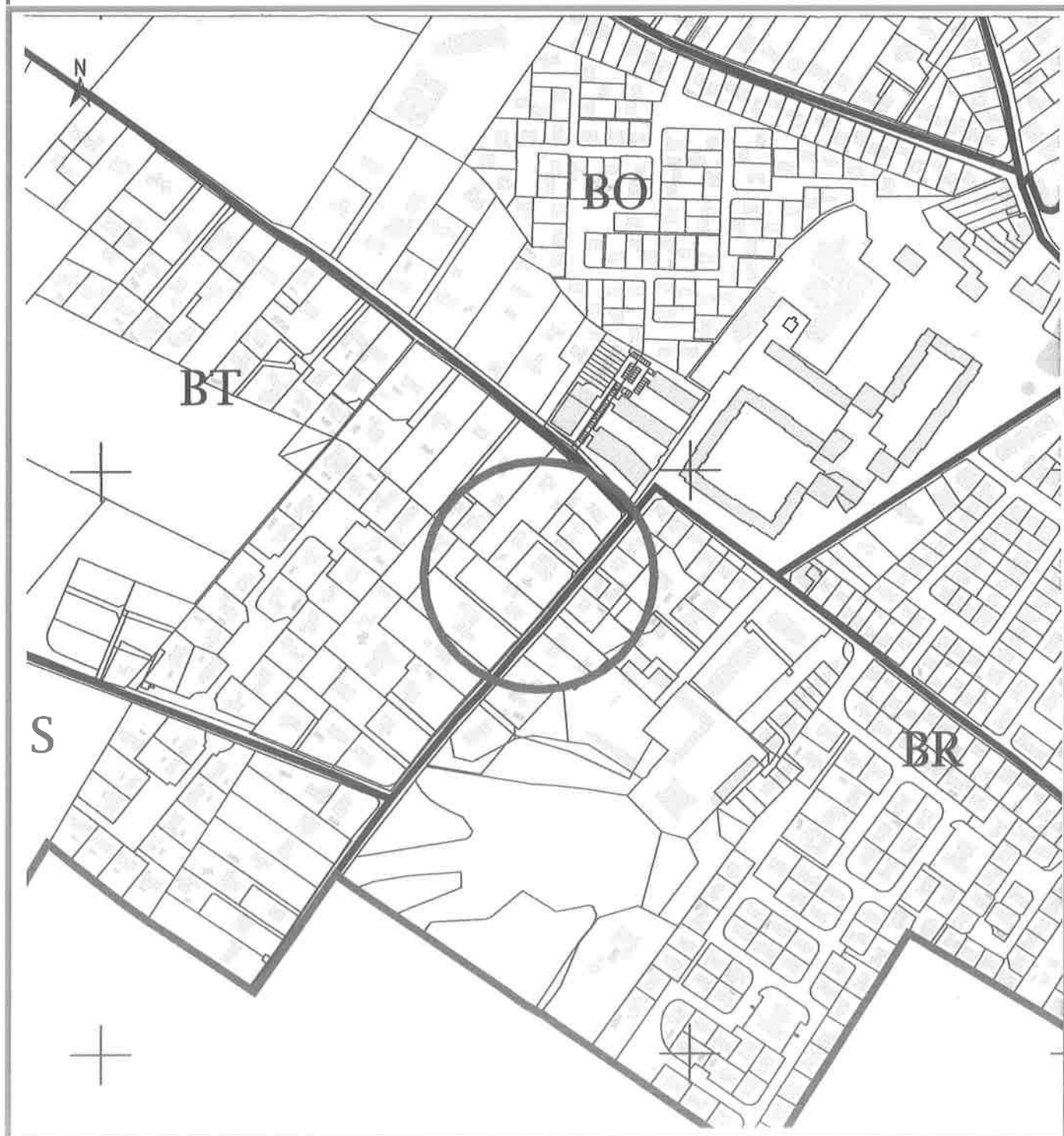
Dossier n°181428

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Raymond GRANJA et Mme Brigitte Madeleine CAMPOSANO

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de CUGNAUX (Département de la HAUTE GARONNE)

Dossier n°181428

Adresse : 74 boulevard de Maurens

PLAN DE MASSE

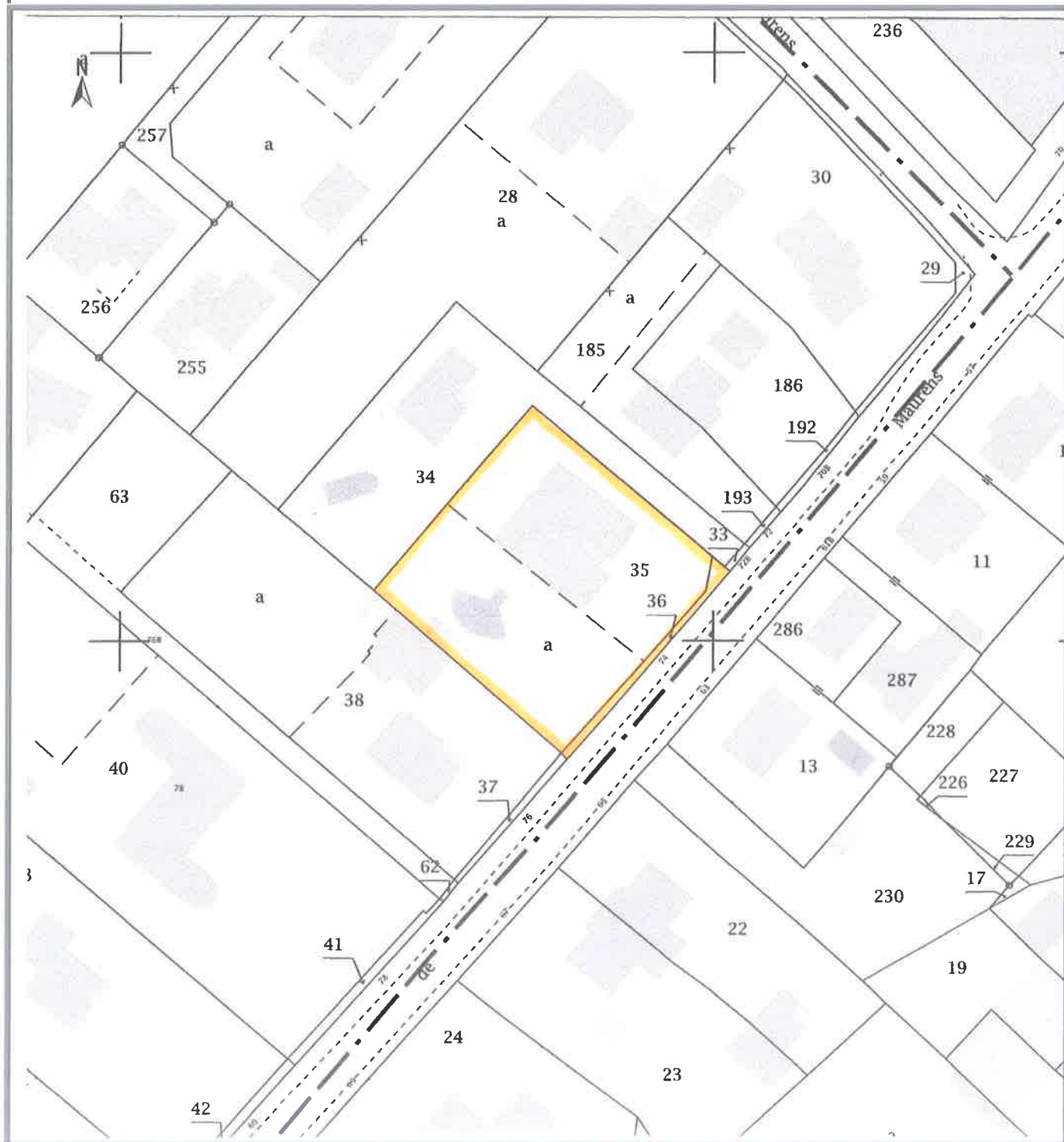
Cadastre : Section BT n°35 et 36

ECHELLE 1/1000

Contenance cadastrale : 1829 m²

PROPRIETAIRE(S): M. Raymond GRANJA et Mme Brigitte Madeleine CAMPOSANO

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS
SUR LA SITUATION D'UN IMMEUBLE

<p>D) <u>L'immeuble est cadastré</u> : Section : BT n° 35/36</p>	
<p>II) <u>Propriété de</u> : M. GRANJA Raymond et Mme CAMPOSANO Brigitte</p>	
<p>III) <u>L'immeuble est situé</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dénomination de la voie : Boulevard de Maurens ▪ Numérotation de voirie : 74 	
<p>IV) <u>Nature de la voie</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privée ▪ Publique - Communautaire 	<p align="center"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </p>
<p>V) <u>Document d'urbanisme applicable</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ P.L.U. approuvé le 28 juin 2012, Zone : UC Modifié le 27 juin 2013 – Modifié le 25 juin 2015 Modification simplifiée le 23 février 2017 ▪ Compris dans : <ul style="list-style-type: none"> - Un périmètre d'étude (art. L424-1 du Code de l'Urbanisme) - Un périmètre de résorption de l'habitat insalubre - Un périmètre de protection d'un monument historique - Une zone de risques naturels prévisibles (retrait-gonflement argiles) - Une zone de risques technologiques - Une zone à risque d'exposition au plomb (loi du 29 juillet 1998) - Une zone délimitée de lutte contre les termites (arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 en application de la loi du 8 Juin 1999) 	<p align="center"> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </p>
<p>VI) <u>Régime au regard du droit de préemption</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soumis au D.P.U : <ul style="list-style-type: none"> - Type : D.P.U simple Z.A.D créée le 31 juillet 2009 Bénéficiaire : Toulouse Métropole 	<p align="center"> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p>

<p>VII) Opération concernant le terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le terrain est : <ul style="list-style-type: none"> - Situé à l'alignement actuel conservé - Touché par un emplacement réservé au P.L.U <ul style="list-style-type: none"> ▪ Numéro de l'E.R : ▪ Désignation : ▪ Bénéficiaire : 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<p>VIII) Particularités de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le bien a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité ▪ Le bien a fait l'objet d'un arrêté de péril ▪ Le bien a fait l'objet d'une taxe forfaitaire sur un terrain nu devenu constructible <p>▪ Pour les différents réseaux s'adresser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement : Voir Toulouse Métropole (1 Place de la Légion d'honneur – 31505 Toulouse) - Eau potable : Voir Toulouse Métropole (service des eaux) 3 Place de l'Hôtel de Ville – 31772 COLOMIERS cedex - EDF-GDF, France Télécom : Voir avec les concessionnaires 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<p>IX) Autres particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bien situé dans le périmètre de la ZAC de <p>Ci-joint copie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PC n° 31 157 C0 - DAT - Certificat de conformité ou attestation de non contestation ou contestation <p>- La Commune n'a pris aucune délibération relative à l'instauration d'une taxe forfaitaire sur le produit de valorisation des terrains nus résultant de la réalisation d'infrastructures de transports collectifs.</p> <p>- La Commune n'a pris aucune délibération relative à l'instauration d'une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux d'un terrain nu devenu constructible.</p> <p>- La Commune n'a pris aucune délibération, à ce jour, instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



M. Alain CHALÉON

Maire de Cugnaux

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 09/07/2018
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER COLOMIERS

SF1805628825

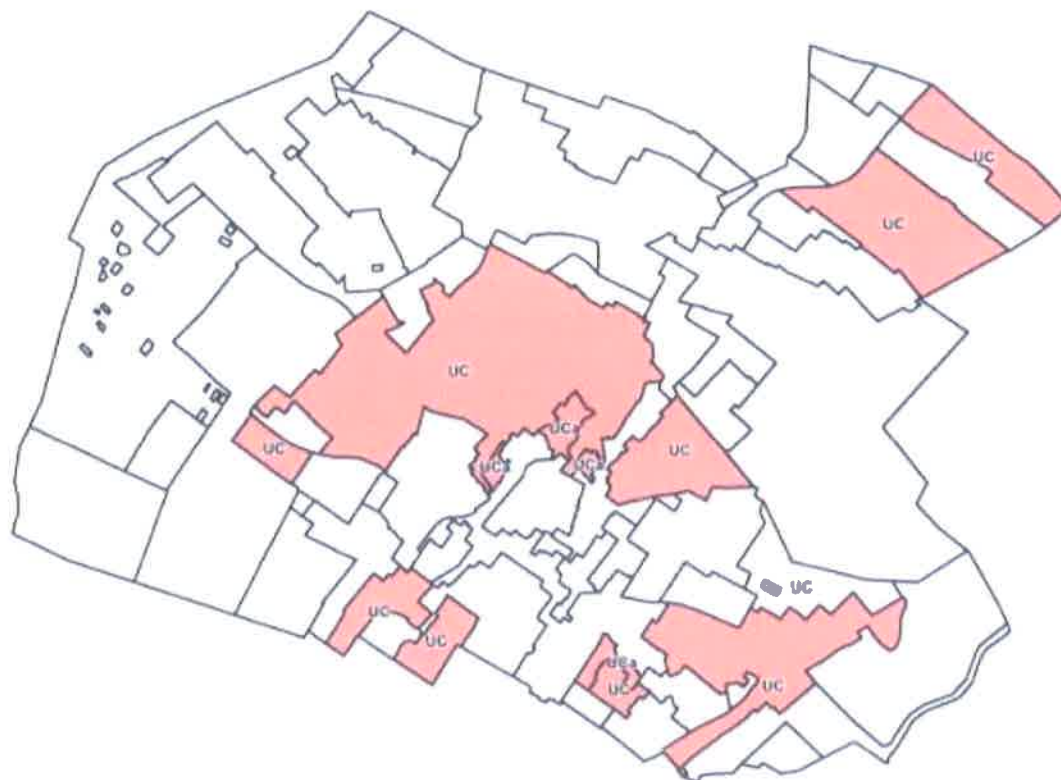
DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 031				Commune : 157 CUGNAUX						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BT	0035			74 BD DE MAURENS	0ha17a78ca					
BT	0036			74 BD DE MAURENS	0ha00a51ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1


**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Superficie : 265 hectares

Caractère de la zone

Zone de type résidentiel avec lotissement et habitations individuelles.

La servitude T5 de protection contre les obstacles qui couvre tout le territoire touche particulièrement une partie de la zone UC située à l'angle du chemin Michet et du chemin de Villenouvelle. Les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Francazal.

Par ailleurs elle recouvre d'anciens secteurs de ZAC ; La Françoy et Agora.

Le secteur UCa (9.74 ha) recouvre un pavillonnaire plus dense.

Des orientations d'aménagement recouvrent les secteurs dit du "Chemin Tucaut" et du "Chemin Michet".

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les parcs de stationnement privés de plus de 10 véhicules, non couverts et non liés à une opération autorisée.
- 7 - Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UC-2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.
2. L'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante et à condition qu'elle n'augmente pas les nuisances pour les habitations et qu'elle soit compatible avec les infrastructures existantes.
3. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.
4. Au titre de l'article **L.123-1-5-II.4°** du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :
 - 30 % de la surface de plancher du programme de logements et
 - 30 % du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur),à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.
5. **Dans les secteurs Chemin Tucaut, Chemin Michet et Gravette**, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement

6. Sous la courbe C du PEB :

- 6.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en référence à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
 - les constructions individuelles non groupées, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
 - Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.
 - Le changement de destination en habitat, à condition qu'il n'entraîne pas la création de plus de un logement et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
Ce changement de destination n'est applicable qu'une seule fois et uniquement aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.
- 6.2 Toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147 6 du Code de l'Urbanisme).
- 7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5B6 du dossier de PLU approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.
- 1.5. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie publique et privée

Définition : est considérée comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant, ou étant amené par un nouveau projet à desservir plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3.50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées sont minimales mais n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront avoir une longueur maximale de 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent manœuvrer. Cette disposition peut ne pas s'appliquer si la voie nouvelle est conçue pour être ultérieurement raccordée à une voie existante ou projetée et en particulier dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Dans le secteur de Tucaut, chemin Michet et Gravette:

Les aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

4 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de :

- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Eau potable

- 2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

- 3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.4. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 10 l/s/ha d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :

Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

1 – Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- . 10 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°1b et 2 ;
- . 6 mètres de l'emprise des RD 23, RD 15, RD 63, RD 63a, RD 24 et RD 924 ;
- . 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie. Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétons ou cycles non intégrés à une plate forme de voirie.
- . 3 mètres de l'emprise actuelle ou future des cheminements piétons ou cycles non intégrés à une plate forme de voirie

2 - Dispositions particulières :

2.1. Dans le cadre de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), et uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations peuvent être :

Acceptées :

- . Si elles correspondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou à un traitement original de l'espace.

Exigées :

- . Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, ...).
 - . Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartiers).
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
- 2.4 Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.
- 2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée sur une seule limite ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur la limite et sans que la longueur totale de la ou des constructions n'excède 6 mètres sur limite, et sous réserve que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
- 2.6. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- 3 - Dans la limite de 0.80 mètre, l'implantation des balcons, terrasses, toitures et éléments architecturaux sont autorisés dans les marges de recul ainsi qu'en surplomb du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrasses en RDC dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,4 m. pour lesquelles elle n'est pas limitée.

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

1 - Disposition générale :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas tenu compte des balcons pour l'application de cette disposition.

De plus ;

- toute construction située au-dessus du rez-de-chaussée doit se trouver à une distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.
- tout balcon ou toute terrasse accessible situé au-dessus du rez-de-chaussée générant une vue droite sur les propriétés voisines doit être situé à une distance minimale de 4 m. des limites séparatives.

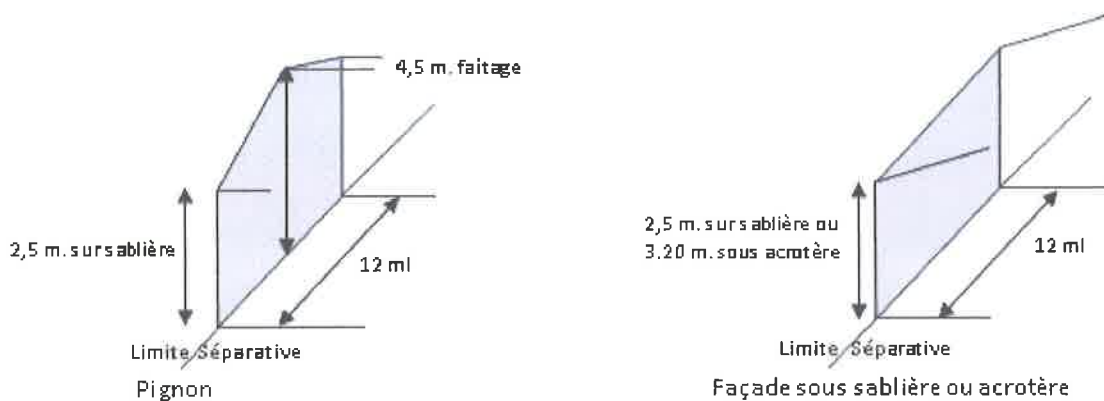
L'implantation des terrasses en RDC dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,4 mètre est autorisée dans la marge de recul.


Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

2 - Dispositions particulières.

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus sont possibles :

- 2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans le plan vertical déterminé par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.
- 2.2. Dans le secteur UCa les constructions sont autorisées en limite séparative. La longueur de la construction sur cette limite séparative n'excèdera pas 12 mètres. Les dispositions de l'article 2.3., ci-dessous, ne sont applicables que pour les constructions annexes.
- 2.3. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - En limite séparative, est admis uniquement un mur pignon dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres au faîtage, un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou un mur dans la limite de 3.20 mètres mesurés sous acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
 - La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excèdera pas 12 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).



2.4. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (), dans une bande de 12 mètres maximum comptée à partir de l'alignement, toute construction doit présenter une façade sur rue, implantée sur toute sa hauteur au moins sur une limite séparative latérale. Cette disposition ne s'applique pas à la façade arrière.



ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

La distance entre deux bâtiments devra être telle qu'aucune baie assurant l'éclairage d'une pièce principale ne soit masquée par une partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour l'application de cette règle, il n'est pas tenu compte des bâtiments annexes tels que, garage, abris de jardin, ni des balcons.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

70 % en zone UCa


ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

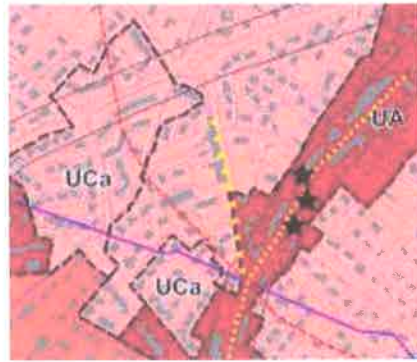
1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

Zone UC

- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou de l'acrotère.

Toutefois, excepté le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (), cette hauteur peut être portée à 9 mètres, sur une emprise limitée à 50% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur.



- 3 Dans une bande de 3 mètres de large comptés à partir de toute limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres sur sablière, 3,20 mètres sous acrotère et 4,5 mètres au faîtage.
- 4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cage d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation,... Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir :
 - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
 - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et au site.
- Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé
- Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

- 2.3. Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.
- 2.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.5. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2.6. L'utilisation du blanc et des couleurs contrastées ne peut être faite que de manière limitée pour mettre en valeur des volumes ou s'intégrer dans une composition architecturale de la façade.
- 2.7. Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eau pluviale devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades ; les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

3 - Toitures

- 3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.
- 3.3. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires.
L'utilisation de tuiles noires ou grises est interdite

4 - Clôtures

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres (portée à 2,2 mètres pour les poteaux) et être constituées soit :
- . par une clôture pleine ;
 - . par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
 - . par un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmontés d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie.
- 4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées soit :
- . par une grille ou grillage, doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
 - . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie. Les dispositifs d'aspect provisoires sont interdits.
 - . par une clôture pleine, ou occultante, doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes dont la hauteur à maturité sera supérieure à celle de la clôture.

Les dispositifs d'aspect provisoire (palissade métallique ou textile, grillage, ...) sont interdits

Le long des routes départementales, la hauteur maximum des clôtures est portée à 1,80 m.

Pour les parcelles en angle de rues dont une départementale, dans un souci d'harmonisation, les clôtures pourront avoir une hauteur maximum de 1,80m sous réserve de ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des véhicules et des piétons.

Les clôtures devront faire l'objet d'un aménagement susceptible d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis la rue.

Pour les immeubles collectifs ou ensemble d'habitations comportant plus de deux logements, l'emploi de grillage est interdit. La clôture devra être architecturée.

Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement et ne nuise pas à la sécurité de la circulation.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les constructions de logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

6- Les éléments du paysage à protéger en raison du caractère patrimonial et esthétique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme

Ils correspondent au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain, identifiés au plan de zonage par une légende spécifique ;

Bâti de caractère ★

Ensemble bâti de caractère



Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. L'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera demandé

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher, de construction existante,
- la création de logement supplémentaire,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

1.1. Habitations

Il est exigé un minimum de deux places par logement.

Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m² de surface de plancher ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol, demi-sous-sol ou close et couverte.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les opérations supérieures ou égales à 1 000 m² de surface de plancher, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Équipements publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre affectée aux salles de cours.
- Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

1.6. Autres constructions ou établissements

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle applicable aux constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux-roues

2.1. Habitation

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1.5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² par 50 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour tout équipement public ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

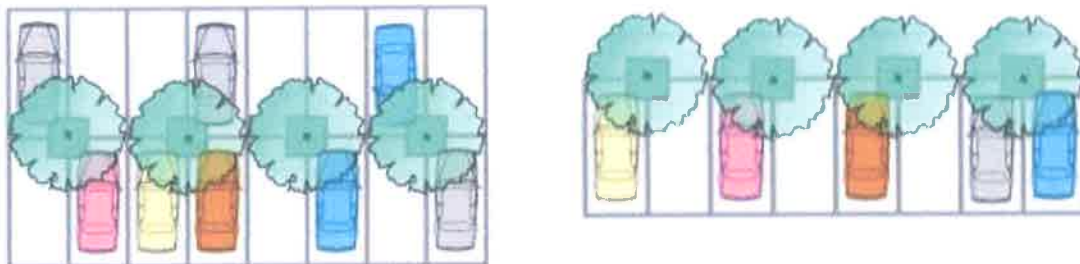
Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement, à l'exception de celles contiguës aux habitations dès lors qu'elles comportent moins de quatre emplacements, doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux ou quatre emplacements de voiture selon les configurations graphiques ci-dessous.



En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant.

Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement et qu'elle respecte les règles de prospect par rapport aux limites séparatives, pourra être acceptée.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre et traités en jardin planté et gazonné.

Pour les activités 10 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.