



CERTIFICAT D'URBANISME

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants :

Par :	Maître MARFAING-DIDIER Jérôme	N° CU 031116 18X0027	
Demeurant à :	14 rue Alexandre Fourtanier BP 7124 31071 TOULOUSE Ced	Demande déposée le 09/02/2018	
Propriétaire :	Les copropriétaires COP RES DOM DU PARC	Superficie :	12667,00 m ²
Sur un terrain sis à :	27 chemin des Barrières BD 0025 et BD 0206		

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 12667,00 m²

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain

RÉPONSE A LA DEMANDE (POUR UNE OPERATION DETAILLEE)

Néant

ACCORDS NÉCESSAIRES

Néant

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Simple :

BENEFICIAIRE DU DROIT : Toulouse Métropole

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.	Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.
Risque sismique : Zone de sismicité très faible.	

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- P.O.S. plan d'occupation des sols approuvé le 25/04/1986 soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme**

Zone : UB

	Superficie totale	Surface de plancher susceptible d'être édifiée
Terrain de la demande	12667,00	m ²

La Surface de plancher mentionnée ci-dessus devra être diminuée de la Surface de plancher existante non précisée dans la présente demande.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou la partie qui en serait détachée.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Date mise en service	Capacité	Observations
Eau potable et défense incendie			Capacité limitée

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

- Taxe d'Aménagement Communale (taux de 5%)
- Taxe d'Aménagement Départementale (taux 1,30%)
- Redevance d'archéologie préventive (taux 0,40%) (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001)

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

- TRAVAUX : Néant
- CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C)
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Tout projet de construction et d'aménagement pourra faire l'objet d'un PUP.
- Considérant le PLUiH, en cours d'élaboration par Toulouse Métropole, le projet pourrait aboutir à un sursis à statuer dans le cadre d'une incompatibilité avec ce document.
- Tous les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels, miniers et technologiques sont mis à disposition du public et mis à jour en temps réel sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Garonne à l'adresse : www.haute-garonne.gouv.fr/IAL

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : Demande de Permis de Construire - Déclaration Préalable de Travaux - Autorisation de Travaux - Permis d'Aménager - Autorisation d'Aménager un terrain de camping...

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende de **1219,59 Euros** 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.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à CASTELGINEST

Le 19/02/2018

LE MAIRE



Pour le Maire
LIONEL BERTHON
Adjoint Délégué

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire (article R 410-9 du Code de l'Urbanisme)

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (les) demandeur(s) peu(ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours gracieux : Tribunal Administratif de Toulouse – 68, rue Raymond IV – BP 7007 – 31068 Toulouse cedex 07.

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat à proroger, deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation d'un terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu essentiellement dans le cadre d'opérations d'ensemble.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1. Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement collectif
- de commerces et d'artisanat
- de service et de bureau
- agricole
- de stationnement des véhicules

2. Les lotissements

3. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

4. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité (pharmacies, drogueries, pressings, etc.) ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :

- qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

2. L'agrandissement des constructions à usage industriel ou de dépôt existants à condition qu'il n'y ait pas augmentation sensible des nuisances.

3. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les terrains de camping et de caravanning
2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles prévues à l'article UB 1.
3. Les dépôts de véhicules
4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

- 1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2 Les caractéristiques de voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 1.3 Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir du C.D. 59, du C.D. 14, du C.D. 15 et du C.D. 14a, cet accès doit être unique.

Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptées à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines ou réseau collectif d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

2.2.1 : Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial se feront conformément au règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse.

2.2.2 : Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation de sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement ne devant pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 20% de la surface de l'unité foncière, pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public.

En adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial, il est rappelé qu'en cas de rejet vers un exutoire saturé (défini au schéma directeur pluvial ou suite à une étude ponctuelle), le service assainissement du Grand Toulouse se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité dudit exutoire.

2.2.3 : Pour les opérations d'aménagement, cet excès de ruissellement peut être pris en compte sur l'ensemble de l'opération.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – C.D. 15

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 – Les piscines non couvertes 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.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur maximale sous sablière limitée à 6.00 mètres plus 1 mètre pour faitage.

2.2. Sur limite séparative, lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur limite séparative. La construction pourra s'inscrire dans tout ou partie du plan vertical déterminé en limite séparative par la construction existante.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 7 mètres sous sablière pour l'habitat individuel
- 10 mètres sous sablière dans le cas d'extension des bâtiments industriels ou dépôts existants
- 12 mètres sous sablière pour l'habitat collectif

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte. La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :

Jusqu'à 100 m² de surface de vente :

une place par 20 m² de surface de vente

Au-delà de 100 m² de surface de vente :

2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :

une place par 40 m² de surface de vente

4 – Équipement hôtelier et de restauration :

une place par chambre

une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :

une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :

une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires

une place par classe

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISÉS CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'importance et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voie) dépendra de la localisation de l'opération.

Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'utilisateur et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à :

- 0,50 pour l'habitat. Toutefois, en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, pour toutes les opérations comportant au minimum 30% de logements locatifs sociaux, une majoration de COS de 20% pourra être accordée.
- 0,40 pour l'activité.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT