



1

**Société Civile Professionnelle
d'Avocats**
*Cour d'Appel de Toulouse
Barreau de l'Ariège*

Luc GOGUYER-LALANDE
Avocat à la Cour associé
Ancien bâtonnier de l'Ordre

Régis DEGIOANNI
Avocat à la Cour associé
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Anne PONTACQ
Avocat à la Cour associé

En collaboration :

Quentin GUY-FAVIER
Avocat à la Cour

Cabinet principal :
7, Rue des Chapeliers
B.P 70006
09001 FOIX Cedex

Cabinet secondaire :
8, Rue des 36 Ponts
31400 TOULOUSE

**Attention : adresser exclusivement les
courriers au Cabinet principal**

Téléphone : 05.61.65.17.15
Télécopie : 05.61.02.68.03
Email : avocats@scp-vgl.d.fr

Réception sur rendez-vous

MAIRIE DE LARROQUE
Place de la Mairie
31580 LARROQUE

FOIX, le 17 mars 2022

Nos références :

EG COINTRE / ENCHERES 21/0678 AP. GV

PAR Lettre Recommandée avec Avis de Réception N°1A19898951233

Madame le Maire,

À la requête de la SELAS EGIDE, prise en la personne de Maître Alix BRENAC inscrite au RCS de TOULOUSE sous le numéro 522287689 dont le siège social est situé sis 4 rue Amélie 31000 TOULOUSE ès qualité de Mandataire Liquidateur de Monsieur Cyrille COINTRE inscrite au RCS de TOULOUSE sous le numéro 489063495 dont le siège social était situé 1 et 2 Place Jean Jaurès 31800 SAINT-GAUDENS, commis à cette fonction par jugement du 22 mars 2012 rendu par le Tribunal de Commerce de TOULOUSE, je poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Des immeubles figurant au cadastre de la commune de LARROQUE section ZS N° 14 Le Village.

Les immeubles ont été acquis par Monsieur COINTRE aux termes d'un acte, portant délivrance de legs et partage successoral, reçu par Maître FIS Notaire à BAGNERES DE LUCHON en date du 8 novembre 2006 publié à la Conservation des Hypothèques le 3 janvier 2007 sous le numéro 2007 P 24.

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la commune, afin que le greffier du Tribunal judiciaire de SAINT-GAUDENS puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 1432971360600039

LA BANQUE POSTALE ETABLISSEMENT 20041 GUICHET 01016 N° COMPTE 0346140F037 CLE 77
IBAN FR07 2004 1010 1603 4614 0F03777 – BIC PSSSTRPPTOU (Merci lors des virements de préciser les N° de facture et de dossier)

1° Sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 1334-5 et R.1334-9 et suivants du Code de la santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

2° Sont, ou non, situés dans une zone contaminée au sens de l'article L126-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous me préciserez, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L. 126-6 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

3° Je vous remercie également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été délivré et si le bien bénéficie de la conformité.

Vous trouverez également en annexe demande de certificat d'urbanisme.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Anne PONTACQ

En provenance de :

Mairie de LARROQUE
Place de la mairie

31580 LARROQUE

Présenté / Avisé le : 19/03/12
Distribué le : 21/03/12

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

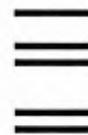
* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou du mandataire a été vérifiée précédemment.

SGR2 V2-HU2 SL1 603520 P1-11/21



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 198 989 5123 3

Numéro de l'AR :



doc uet nensup - 21/06/18

Renvoyer à

FRAB

Sc Pgoquey Beland Dégis et Batace
Avocats
7 rue des chapeliers 31700 B
09001 FAX Cedex



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de la Haute-Garonne

Commune de LARROQUE

dossier n° CUa 031 276 22 P 0009

Date de dépôt : **17 mars 2022**

Demandeur : **DEGIOANNI Régis Avocat**

Pour : **Certificat d'urbanisme de simple information**

Adresse terrain : **Le Village 31580 LARROQUE**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune

Le Maire de LARROQUE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastré section ZS n°14
- Situé : à LARROQUE 31580 Le Village
- Présenté le 17 mars 2022, par DEGIOANNI Régis
- Enregistré par la mairie de LARROQUE sous le numéro **CUa 031 276 22 P 0009**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/03/2013 ;

Vu les dispositions des articles R 563-1 et suivants du code de l'environnement relatifs à la prévention du risque sismique, qui classe la commune en zone de sismicité correspondant à un aléa 3 modéré ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R. 111-21

Zone(s) : **UB et A**

Coefficient d'occupation des sols : Non règlementé

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique ;

Les terrains sont grevés des servitudes suivantes :

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement communale	Taux = 1,00 %
Taxe d'aménagement départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'archéologie préventive	Taux = 0,40 %

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Fait à Larroque, le

Le Maire,
Jean-Louis RENON



Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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).

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 pour lequel vous demandez la prorogation au moins 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 de votre 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 opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

-  UA : noyau villageois
-  UB : tissu urbain de type pavillonnaire
-  AU : zone à urbaniser
-  A : zone agricole
-  Aa : secteur préservé en vue d'un développement futur
-  Apv : secteur dédié au développement des énergies renouvelables
-  N : zone naturelle

PRESCRIPTIONS

-  Espace Boisé Classé
-  Bâtiment susceptible de changer de destination

INFORMATIONS

Zone inondable (CIZI affinée, DREAL)

-  Aléa indéterminé en crue exceptionnelle
-  Aléa faible à moyen en crue exceptionnelle
-  Aléa fort en crue exceptionnelle
-  Crue fréquente à très fréquente

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe. Le secteur Aa est inconstructible afin de ne pas compromettre le développement de l'urbanisation à moyen ou long terme. La zone comprend un secteur Ah concernant les constructions isolées dans l'espace agricole mais n'ayant plus de lien avec l'agriculture. La zone comprend un secteur Apv dédié au développement des énergies renouvelables.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Dans le secteur Aa : toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Ah : toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2 ci-dessous et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Apv, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des constructions et installations nécessaires au développement de centrales ou parcs photovoltaïques sous réserve des conditions listées dans l'article 2 ci-dessous ;

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL) sont interdites :

- Les constructions neuves en zones d'aléa moyen à fort ;
- Les constructions neuves à usage de logement et de bâtiment d'élevage en zone d'aléa faible.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels elles sont liés et à moins de 50m de ceux-ci ou qu'elles accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles;
- Les bâtiments d'élevage quels qu'ils soient, sont autorisés sous réserve d'être implantés à plus de 100m de toute habitation (à l'exception de celle de l'exploitant) ou limite de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- L'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 100m de toute habitation (à l'exception de celle de l'exploitant) ou limite de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

- Les constructions repérées par un cercle sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (Art. R 123-12 CU). Les changements de destination devront rester compatibles avec le voisinage immédiat de la construction concernée, les changements de destination à vocation d'activités ne devront en aucun cas générer des nuisances ;
- **Dans le secteur Ah :**
 - o Les extensions modérées (maximum 20% de la construction existante à la date d'approbation du PLU) et les créations d'annexes aux constructions existantes sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec le milieu environnant ;
 - o La reconstruction sans changement de destination des constructions sinistrées dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date du sinistre est autorisée sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, que la construction détruite n'ait pas été édifiée illégalement ;
 - o Les constructions repérées par un cercle sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (Art. R 123-12 CU). Les changements de destination devront rester compatibles avec le voisinage immédiat de la construction concernée, les changements de destination à vocation d'activités ne devront en aucun cas générer des nuisances ;
- **Dans le secteur Apv :** les constructions techniques nécessaires au développement des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve que les terres agricole soient entretenues et que les terrains soient remis en état en fin d'exploitation.
- **Dans les secteurs tramés** correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL), et en l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :
 - Zone d'aléa moyen à fort : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
 - Zone d'aléa faible : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Il ne sera toléré qu'un seul accès par parcelle ou par unité foncière ;
- Regroupement d'accès : en général, tous les accès au titre d'une autorisation de voirie donneront lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic concerné. Il sera donc suggéré de regrouper les accès en limite de parcelle ou d'établir l'accès sur une voie annexe existante.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de :
 - * 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales;

- * 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;
 - o Lorsqu'il existe déjà une construction, non destinée à être démolie, implantée à l'alignement ;
 - o Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

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

1- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

2- Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m. Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale est autorisée dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date du sinistre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. A défaut, les couvertures devront présenter un aspect traditionnel (pente et

matériau). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...);

- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un bur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

Bâtiments agricoles

- L'aspect des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage environnant ;
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte ;
- Tout matériaux destiné à être recouvert sera obligatoirement enduit et coloré avant la mise en service du bâtiment ou recouvert d'un bardage bois ;
- L'insertion de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture est autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ou, dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes ;

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone équipée où les dents creuses sont immédiatement constructibles. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les installations classées ;
- Les carrières ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à usage d'activité sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ou la prévention des risques naturels. ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Il ne sera toléré qu'un seul accès par parcelle ou par unité foncière ;
- Regroupement d'accès : en général, tous les accès au titre d'une autorisation de voirie donneront lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de

circulation engendrés et du trafic concerné. Il sera donc suggéré de regrouper les accès en limite de parcelle ou d'établir l'accès sur une voie annexe existante.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes (attentes de voiries).
- Tout nouvel accès à la RD 633 est interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de :
 - * 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales;
 - * 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - * Lorsqu'il s'agit de compléter ou de combler un alignement de façades existant ;
 - * Pour les aménagements, extensions, création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) ou reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale est autorisée dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date du sinistre ;

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. A défaut, les couvertures devront présenter un aspect traditionnel (pente et matériau). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...);

1- Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un bur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Constructions à usage de commerces : une place pour 25m² de surface de vente ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail ;
- Hôtels : une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



Demande de Certificat d'urbanisme

N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 031 276 22 P0009

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 26 04 2022



* 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

* 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCP GOGUYER LALANDE-DEGIOANNI Raison sociale : Avocats

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : DEGIOANNI

Prénom : Régis

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 7 Voie : rue des Chapeliers

Lieu-dit : _____ Localité : FOIX

Code postal : 09000 BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____

Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ avocats @ scp-vgld.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : Le village

Localité : LARROQUE

Code postal : 31580 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : ZS 14* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) :

*** 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À Foix

Le : 17 mars 2022



Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).