



FICHE JUSTIFICATIVE STECAL –

Secteur de Taille et de capacité d'accueil limités

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION :

Art L.151-13 du CU : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

METHODOLOGIE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET PLU :

- ⇒ Critères retenus pour l'identification des STECAL
- Absence d'enjeu agricole (absence de périmètre de réciprocité...),
- Activité existante avec projet de développement avéré,
- Projet de création d'activité avéré,
- Limiter l'emprise du STECAL aux stricts besoins de l'activité : absence de consommation foncière ou le cas échéant consommation foncière très limitée.

EMPLACEMENT DU PROJET :

Adresse : XXX 3840 Route de Narbonne 31810 VENERQUE

Référence cadastrale et superficie actuelle : XXX } parcelles 364, 365, 366 }
1300 m²

Extrait cadastral (insérer un extrait et Vue aérienne) en annexe

[Empty box for additional information]

CONTRAINTE(S) D'URBANISME :

Zonage dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) : *Zone A*

Contraintes d'urbanisme spécifiques (servitudes d'utilité publiques ...) : *NON*

DESCRIPTION DU PROJET

- **Activité à créer :** *OUI / NON* *Activité professionnelle depuis 2003*

Si oui :

- Préciser l'activité : *Création de gîte , local professionnel*
- Bâtiment déjà existant : *OUI / NON*
- Besoin en assainissement autonome *OUI / NON* *déjà réalisé*
- Présence des réseaux (AEP, électricité) à proximité immédiate ? *OUI / NON*

sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?

Oui

~~Non~~

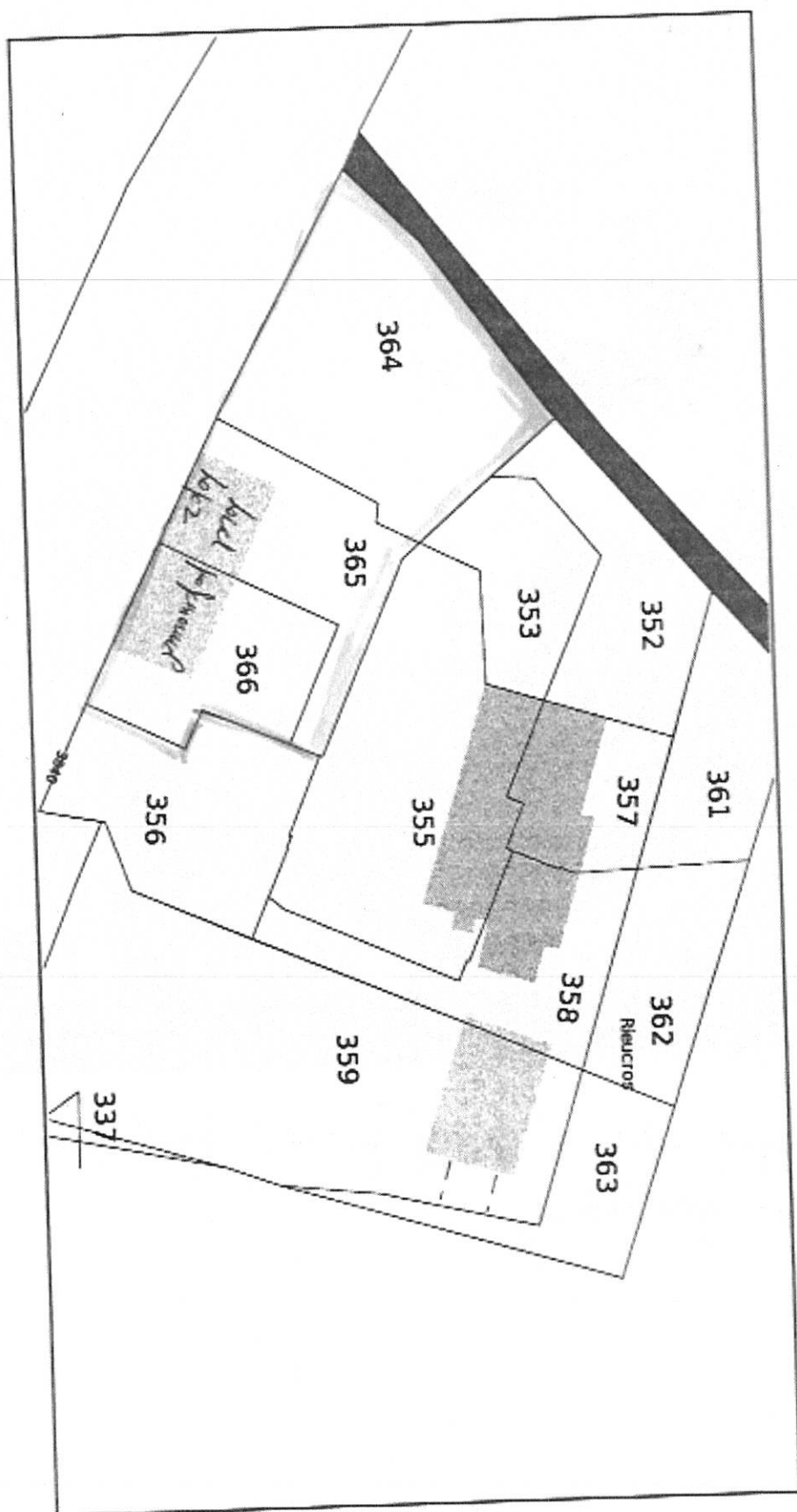
INTERET ARCHITECTURAL :

Etat du bâtiment ?

- Description sommaire de l'état du bâtiment : XXX **BON ETAT GENERAL**
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui ~~Non~~
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui ~~Non~~
- La construction est-elle en architecture traditionnelle ? Oui ~~Non~~
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :
Anciennement hangar à Tabacs puis
en 2003 local commercial **VERGARA (garagiste)**
depuis 2013 local professionnel sarl d.m.e.p.

Photographie(s):

3840, route de la boue 8810 Venargues



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
 SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

3840, route de Darbonne Vouzge Garage Vergara en 2003.



Propriété achetée en 02/1996 par Ar et Luc Vergara.
non agricoles -

Google Maps



Images ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2024 20 m

Google Maps 3840 Rte de Narbonne

Venerque, Occitanie

 Google Street View

mai 2023 [Voir plus de dates](#)



Google

Date de l'image : mai 2023 © 2024 Google

D19



*Vue côté route du local, façade sud
boyer*



the free road local professional
Lopez

Google Maps 3840 Rte de Narbonne

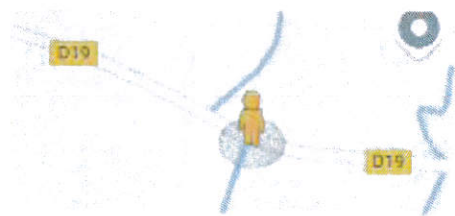
Venezuela, Occitane

 Google Street View

mai 2023 [Voir plus de dates](#)



Date de l'image : mai 2023 © 2024 Google



Accès par un grand parking
 local situé à gauche.
 Bord de la D19



DOSSIER : VERGARA/LOPEZ
NATURE : Vente d'immeuble entier
DATE : 19 avril 2013
REFERENCE : NB / SS
N° 387

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le dix-neuf avril

Maître Nicolas BRIOLE, notaire associé de la Société "Jacques POURCIEL, Jacqueline POURCIEL, Jean-Philippe LAVAIL et Nicolas BRIOLE, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" dont le siège est à VENERQUE (Haute-Garonne), Parc de la Tuilerie, Route de Narbonne.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°) Monsieur Jean-Louis Guy Pierre VERGARA, artisan, demeurant à VENERQUE (Haute-Garonne) 3840 route de Narbonne.

Né à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 9 octobre 1967.

Divorcé, non remarié, de Madame Sandrine Nathalie CHASSE suivant jugement du Tribunal de grande instance de TOULOUSE (Haute-Garonne) en date du 8 février 2013.

Né à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 9 octobre 1967.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré

2°) Madame Sandrine Nathalie CHASSE, employée de bureau, demeurant à VENERQUE (Haute-Garonne) 3840 route de Narbonne, divorcée, non remariée,

de Monsieur Jean-Louis Guy Pierre VERGARA suivant jugement du Tribunal de grande instance de TOULOUSE (Haute-Garonne) en date du 8 février 2013.

Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 19 octobre 1970.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

Monsieur Vincent Pierre Roger LOPEZ, maître d'oeuvre, et Madame Martine Louise GUILLEMOT, directrice d'agence, demeurant ensemble à CLERMONT LE FORT (Haute-Garonne) Le Bonnetier - route de Corronsac.

Nés, savoir :

Monsieur à FUMEL (Lot-et-Garonne) le 2 juin 1961.

Madame à ANTONY (Hauts-de-Seine) le 2 juillet 1961.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de TOULOUSE (Haute-Garonne) le 26 juillet 1996.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement entre eux.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur VERGARA est ici présent

Madame CHASSE est ici présente.

Monsieur et Madame LOPEZ sont ici présents.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de VENERQUE (Haute-Garonne) 3840 route de Narbonne .

Une propriété comprenant un immeuble à usage d'habitation, et un bâtiment à usage commercial.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
F	103	Rieucros		11	80
F	324	3840 route de Narbonne		36	99
F	326	Rieucros		07	44

EFFET RELATIF

1°) En ce qui concerne les parcelles n°103, 324 et 326 :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques POURCIEL, notaire à VENERQUE le 23 février 1996 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MURET le 19 juin 1997, volume 1997 P, numéro 3082

2°) En ce qui concerne les parcelles n°336 et 339
Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques POURCIEL, notaire à VENERQUE le 17 novembre 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MURET le 11 décembre 2003, volume 2003 P, numéro 6839

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame VERGARA à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame LOPEZ à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PAYEMENT DU PRIX

Le 23/11/2022, Vincent et Martine Lopez au 3840, route de Narbonne 31870
Venargues. Nous sommes propriétaires d'un local professionnel à cette adresse
depuis 2013. Le local professionnel tel qu'indiqué à l'acte d'achat, n'a plus
d'activité agricole depuis plus de 20 ans. A meson garage automobiles détenue
par Mr Vergara. Nous demandons "à justifier" de la parcelle pour tenir
compte de la réalité de la situation, de l'activité professionnelle effective.
Il n'y a aucun impact sur l'activité agricole, la totalité des constructions
existantes sebaient complètement indépendantes des surfaces agricoles. accès propre
à un grand parking créé pour l'ensemble des propriétaires respectant les contraintes de sécurité.
Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte de la réalité de la situation.

