

COMMUNE DE ROQUEFORT DES CORBIERES

Extrait n°2024U/ /2.2

dossier n° PA 011322 2300002

Date de dépôt : 30/10/2023

Demandeur : Madame CLASTES épouse MELE  
Fabienne

Pour : Création d'un lotissement de 2 lots

Adresse terrain : Champs de Naut

**ARRÊTÉ**

**accordant un permis d'aménager  
au nom de la commune de ROQUEFORT DES CORBIERES**

**Le Maire de ROQUEFORT DES CORBIERES,**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 30/10/2023 par Madame CLASTES épouse MELE Fabienne demeurant 5 rue du Commerce 11540 ROQUEFORT DES CORBIERES,

VU l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 2 lots,
- sur un terrain situé Champs de Naut,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable,

VU l'article L.342-11 du Code de l'Energie,

VU l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017 relatif au Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne instaurant la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) en date du 12/07/2012,

VU le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) du Bassin de la Berre et du Rieu sur la commune de Roquefort des Corbières en date du 15/03/2018,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/11/2005, révisé le 27/11/2009, modifié le 14/06/2017,

VU le règlement de la zone 3U du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'avis favorable de BRL en date du 07/11/2023,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 04/12/2023,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne – Services Cycle de l'Eau et Environnement en date du 10/01/2024,

VU l'engagement du lotisseur de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement une association syndicale libre (pièce PA12 du dossier),

**Considérant** que la puissance de raccordement pour laquelle le projet a été instruit est 2 x 12 kVA monophasé,

**Considérant** qu'une extension de réseau public de distribution est nécessaire pour raccorder le projet,

**Considérant** que le projet objet de la demande est conforme au règlement de la zone 3U du Plan Local d'Urbanisme susvisé,

**Considérant** que le projet se situe essentiellement en zone Ri2 d'aléa modéré du PPRi, ainsi qu'en zone Ri1 d'aléa fort,

**Considérant** que seules les zones situées en zone Ri2 sont constructibles,

**Considérant** que les prescriptions hydrauliques imposées par le PPRi sont respectées,

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions détaillées aux articles suivants.

### Article 2

L'implantation et l'édification des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du PLU (zone 3U), les prescriptions du PPRi ainsi que les zones non aedificandi définies aux plans PA4 et PA9.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est de 500 m<sup>2</sup>. La constructibilité est déterminée dans le tableau de répartition de la surface de plancher.

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots un certificat indiquant la Surface de Plancher constructible sur le lot. Ce certificat devra être joint à toute demande de permis de construire en application de l'article R.431-22 du Code de l'Urbanisme.

### Article 3

#### **RACCORDEMENT ELECTRIQUE**

Pour raccorder ce projet au réseau public de distribution électrique, une extension de réseau est nécessaire d'un montant estimé à **5602,20 €**.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND NARBONNE – CYCLE DE L'EAU ET ENVIRONNEMENT**

Les prescriptions émises par les Services Cycle de l'Eau et Environnement de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne dans son avis en date du 10/01/2024 et annexées à la présente décision devront être strictement respectées.

Les raccordements aux réseaux eau potable et eaux usées se feront sur la rue du Champ de Naut. Ils seront positionnés sur le domaine public et l'ensemble de ces travaux seront à la charge du pétitionnaire. Une chambre de comptage devra être installée sur le réseau AEP à l'entrée du lotissement sur le domaine public, ces travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Concernant la viabilisation du lotissement, les futurs ouvrages devront respecter le cahier des prescriptions techniques du Grand Narbonne Communauté d'Agglomération.

Par ailleurs, le projet d'aménagement est assujéti à la participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PAC) instaurée par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne en date du 12/07/2012. Le droit au branchement en zone U est de 1020 €/branchement. Le projet prévoyant la création de 2 lots, le montant total de la PAC pour le lotissement est de 1020 € x 2, soit **2040 €**.

Concernant le volet des eaux pluviales du projet, le projet étant en zone d'aléa modéré et fort en matière d'inondation, le pétitionnaire est invité à privilégier l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant rejet dans le fossé jouxtant les deux parcelles.

Il est par ailleurs fortement conseillé de mettre en œuvre la récupération des eaux de pluie afin de la réutiliser pour divers usages tels qu'arrosage, lavage des terrasses ou véhicules dans le cadre de la gestion intégrée des eaux pluviales et la préservation de la ressource en eau. Il pourra être envisagé de faire les aires de circulation et de stationnement des véhicules en matériau drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et limiter l'impact de l'imperméabilisation des nouvelles surfaces.

Dans tous les cas, les aménagements devront se conformer aux règles générales du PLU en matière de gestion des eaux pluviales en ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et en réduisant au maximum le débit d'écoulement hors parcelle.

Les ouvrages nécessaires à la limitation de ces débits supplémentaires rejetés seront à la charge des pétitionnaires.

Les pétitionnaires devront par ailleurs se conformer aux articles 640, 641 et 681 du Code Civil.

## ZONES INONDABLES

Seules les zones situées en zone Ri2 sont constructibles sous réserve que le niveau des planchers créés constitutifs de surface de plancher de la construction soit situé au moins + 0,70 m par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

Les locaux annexes ou techniques (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine) ou ceux non constitutifs de surface de plancher de la construction sont autorisés sous réserve que leur niveau de plancher soit situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures sont autorisées sous réserve que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80 % (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur).

Les remblais sont strictement interdits en zone inondable.

### Article 4

Les travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans, conformément à l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, et ne devront, passé ce délai, être interrompus pendant un délai supérieur à une année, faute de quoi ledit sera caduc.

Fait à ROQUEFORT DES  
CORBIERES, le 15 JAN. 2023



Luc CASTAN  
Maire de ROQUEFORT DES  
CORBIERES

*Pour information : Le projet se situe dans une zone de sismicité 2 qui correspond à un risque de sismicité faible. La construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 sur les règles de construction parasismique.*

*Le terrain se situe dans une zone de risque retrait-gonflement d'argile. Des mesures en matière de constructions devront être mises en place.*

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception. Elle est délivrée sous réserve du droit des tiers qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

En application de l'article A.424-14 du Code de l'Urbanisme, la présente décision et le dossier annexé ont été transmis au Préfet ou à son délégué le

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

#### INFORMATIONS IMPORTANTES A LIRE IMPERATIVEMENT

**Le (ou les) demandeur peut 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 contentieux.

**Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une

## INFORMATIONS IMPORTANTES A LIRE IMPERATIVEMENT

**Le (ou les) demandeur peut 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 contentieux.

**Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.