

COMMUNE DE ROQUEFORT-DES-CORBIERES

Extrait n°2024/U/ /2.2

dossier n° PC 011 322 24 00002

Date de dépôt : 05/01/2024

Complété le : 02/02/2024 et le 05/02/2024

Demandeur : SARL DEL PITCHOU représentée par
Monsieur FUSTER Geoffrey

Pour : Construction d'une habitation avec garage et
piscine

Adresse terrain : Au Chemin de Sigean

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire une maison individuelle
au nom de la commune de ROQUEFORT DES CORBIERES**

Le Maire de ROQUEFORT DES CORBIERES,

VU la demande de permis de construire présentée le 05/01/2024 par la SARL DEL PITCHOU représentée par Monsieur FUSTER Geoffrey demeurant 17 B route des Corbières 11540 ROQUEFORT DES CORBIERES,

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une habitation avec garage et piscine,
- sur un terrain situé Au Chemin de Sigean,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

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 1AUb du Plan Local d'Urbanisme,

VU la Déclaration Préalable n°0113222300027 de division foncière en vue de construire délivrée le 01/06/2023 à SAS LOUXOR FONCIER représentée par Monsieur RIBOUREL Jérémie,

VU l'avis favorable de BRL en date du 11/01/2024,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 11/01/2024,

VU l'avis de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne – Service Eau – Assainissement et SPANC en date du 17/01/2024,

VU l'avis avec réserves de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne – Service Eau et Assainissement et Eaux Pluviales en date du 06/02/2024,

VU les pièces complémentaires fournies le 02/02/2024 et le 05/02/2024,

Considérant que le projet se situe à en zone RI4 correspondant à une zone dite hydrogéomorphologique potentiellement inondable,

Considérant qu'en zone RI4 du PPRi, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers créés constitutifs de surface de plancher de la construction soit situé au moins + 0,60 m par rapport à la côte moyenne du terrain naturel,

Considérant que le plancher de l'habitation est calé à + 0,70 m par rapport à la côte moyenne du terrain naturel,

Considérant qu'en zone RI4 du PPRi, le niveau de plancher des locaux annexes ou techniques ou des locaux non constitutifs de surface de plancher de la construction doit être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel,

Considérant que le niveau de plancher du garage et de l'abri de jardin sont calés à au moins + 0,20 m au-dessus du terrain naturel,

Considérant qu'en zone RI4 du PPRi, les affouillements aux abords des constructions pour la réalisation d'une piscine sont autorisés sous réserve que la piscine soit calée au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permettant d'en visualiser l'emprise soit mis en place,

Considérant que la piscine projetée est calée au terrain naturel et un balisage est prévu afin de visualiser l'emprise de la piscine,

Considérant que le projet respecte les prescriptions imposées par le PPRi,

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Concernant les raccordements aux réseaux AEP et EU existants sur le domaine public, le demandeur sollicitera BRL Exploitation pour la réalisation des branchements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Le projet est assujéti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PAC) instaurée par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne en date du 12/07/2012. Le montant de la PAC en zone AU est de **2975 €** exigible à compter du raccordement au réseau.

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 sont à la charge du pétitionnaire.

Le pétitionnaire devra se conformer aux articles 640,641 et 681 du Code Civil.

Il est par ailleurs fortement indiqué de mettre en œuvre la récupération des eaux de pluie afin de la réutiliser pour divers usages tel qu'arrosage, lavage des surfaces imperméabilisées 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.

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra fournir une attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale. Cette attestation devra être jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

La maison étant destinée à la location, le pétitionnaire devra également fournir à l'achèvement des travaux une attestation certifiant que les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont respectées (accessibilité de l'espace intérieur et accessibilité de l'espace extérieur). Cette attestation devra être réalisée par un contrôleur technique ou un architecte différent de celui du permis de construire.

Fait à ROQUEFORT DES
CORBIERES, le 29 FEV. 2024



Pour information :

- Depuis le 1^{er} septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens ».

- *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.*

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 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).

Le pétitionnaire est informé qu'il devra fournir une Déclaration d'Ouverture de Chantier (uniquement pour les Permis de Construire) ainsi qu'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (pour les Permis de Construire et les Déclarations Préalables). Les formulaires sont disponibles sur le site internet *service-public.fr*.

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.