

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de
ROQUEFORT-DES-CORBIERES



1 Rue de la Mairie
11540 Roquefort-des-Corbières
Tél : 04 68 48 20 47
Courriel : urbanisme@roquefort-des-corbieres.fr

Dossier N° CU 011 322 26 0 0033

Déposé le : 02/06/2026

Par : **CASTAN Sylvain**
2 Place de la Coopérative
11590 OUVEILLAN

Objet de la demande : **Réunification de 2 lots du lotissement "Le Clos des Corbières" pour Construction d'une Maison Individuelle avec garage et piscine.**

Sur un terrain sis à :
Rue du Carignan
LA CAPELLE
11540 Roquefort des Corbières

Certificat d'Urbanisme opérationnel délivré par Le Maire au nom de la commune

L'opération est réalisable avec les réserves suivantes

Le Maire de la commune de ROQUEFORT-DES-CORBIERES,

Vu la demande présentée le 02 juin 2026 par CASTAN Sylvain demeurant 2 Place de la Coopérative, OUVEILLAN 11590, en vue d'obtenir un Certificat d'Urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 :
 - Cadastre C00048 - C01779 - C01797 - C01798
 - situé à Rue du Carignan, LA CAPELLE, à Roquefort des Corbières 11540

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :
Réunification De 2 Lots Du Lotissement "Le Clos Des Corbières" Pour Construction D'une Maison Individuelle Avec Garage Et Piscine.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.422-1 et suivants, et R.422-1 et suivants ;

Vu le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.521-1 à L.524-16, L.531-1 à L.532-14, R.522-1 à R.524-36, et R.531-1 à R.532-19 ;

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 Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.442-1 et suivant, et R.421-18 et suivant, relatifs aux lotissements et divisions de propriétés ;

Vu l'Arrêté en date du 26/08/2022, modifié le 13/06/2013, 26/06/2024 et le 13/02/2025 approuvant le lotissement PA 011 322 22 00001 "LE CLOS DES CORBIERES" ;

Vu l'avis favorable du service consulté ' BRL-Exploitation-Secteur-SERVIAN ' émis le 10/07/2026 ;

CERTIFIE

Article UN

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
Cet accord est délivré sous réserve des avis des gestionnaires de réseaux durant l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Article DEUX

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 3 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 le 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 TROIS

Le terrain est situé en zone :

- la zone 1Aub du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/11/2005 révisé le 18/06/2018 ;

Le règlement du PLU est consultable sur notre site internet : <https://www.roquefort-des-corbieres.fr/vie-municipale/#arretes>

- la zone Ri1, Ri2 et Ri4 du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) ;

Article QUATRE

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivante :

- Le terrain est situé en zone d'aléa faible et moyen sur la Carte de Synthèse des aléas feu de forêt et végétations ;

Article CINQ

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'AMENAGEMENT :	
Commune	3 %
Département	2,3 %
REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	0,40 %

Article SIX

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 :**
Néant
- **Participations préalablement instaurées par délibération :**
 - Redevance d'archéologie préventive
 - Taxe d'aménagement

Article SEPT

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Permis de Construire

30 JUL. 2026

Le
Mme le Maire



Marie Christine THERON-CHET

Les liens complets :

- Documents d'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>
- Porter à Connaissance « Incendie » : <https://www.aude.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-foret-chasse-risques-naturels-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels/Risques-Feux-de-Foret/Autres-PAC-etudes/Porter-a-connaissance-Alca-Feux-de-Foret-dans-le-departement-de-l-AUDE>

INFORMATION LIRE ATTENTIVEMENT

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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : 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.

Le présent certificat est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Montpellier, 7 rue Pitot à Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Commune de **ROQUEFORT-DES-CORBIERES**

Dossier n° **CU 011 322 26 0 0033**

Par : **CASTAN Sylvain**

Objet du dossier : **Réunification de 2 lots du lotissement "Le Clos des Corbières" pour Construction d'une Maison Individuelle avec garage et piscine.**

Transmission d'une proposition de décision

Déposée en date du : **02/06/2026**

Date réception service instructeur : **04/06/2026**

Date limite d'instruction : **02-08-2026**

Service Instructeur

Proposition : Accord avec prescriptions

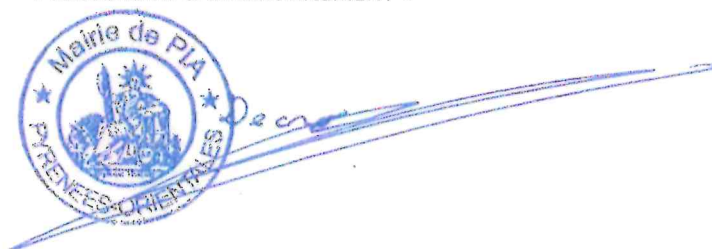
Majoration : ☐ Délai

☐ Progiel

☐ Saisie

Détails :

Le 24/07/2026
Le Responsable du Pôle
« URBANISME & ENVIRONNEMENT »



Frédéric DECROCK

N.B : Merci de bien vouloir retourner un exemplaire de l'arrêté signé par mail.