

25 JAN. 2023

CERTIFICAT D'URBANISME
Opération réalisable

Mairie de Roquefort des Corbières

Le Maire de ROQUEFORT DES CORBIERES,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.4 10- 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 situé **Champs de Naut 11540 ROQUEFORT DES CORBIERES** cadastré **C 1335** et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **une division parcellaire en 2 lots en vue de construire**, présentée le **10/11/2022** par **Madame CLASTES Fabienne** demeurant **5 rue du Commerce 11540 ROQUEFORT DES CORBIERES**, et enregistrée par la mairie de Roquefort des Corbières sous le numéro **CU 011322 2200082**,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,

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 le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé le 30/10/2017, mis à jour en 2020,

VU l'avis avec réserves d'ENEDIS en date du 25/11/2022,

VU l'avis favorable de BRL en date du 28/11/2022,

VU l'avis avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne – Service Eau et Assainissement en date du 29/11/2022,

VU l'avis avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne – Service Eaux Pluviales en date du 29/11/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude en date du 29/11/2022,

CU 011322 2200082

Considérant que la demande porte sur **une division parcellaire en 2 lots en vue de construire** sur un terrain situé **Champs de Naut** à ROQUEFORT DES CORBIERES (11540),

Considérant que le projet se situe à la fois en zone inondable par ruissellement pluvial, en zone d'aléa fort Ri1 et en zone d'aléa modéré Ri2,

Considérant que la servitude de passage est déjà existante au moment de la division et n'entre donc pas dans le champ des voies et espaces communs,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les projets devront respecter le règlement de la zone 3U du Plan Local d'Urbanisme.**
- **Les constructions devront obligatoirement respecter les prescriptions hydrauliques imposées par le PPRI.**

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 cote 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.

Le lot n°2 est grevé par une bande inconstructible de 7 mètres depuis le fossé. Toute occupation du sol y est interdite.

En zone inondable, sont autorisées les clôtures sous réserve que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80 % (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur), les exhaussements directement liés à la construction (remblais en talus uniquement).

- **Le raccordement électrique se fera depuis le domaine public – rue Champs de Naut et sera à la charge du pétitionnaire. Le raccordement se fera en souterrain.**
- **Concernant les raccordements aux réseaux AEP et EU existants sur le domaine public, le demandeur sollicitera les délégataires de réseaux pour les modalités de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées. Les raccordements seront positionnés sur le domaine public – Chemin Champs de Naut.**
- **Le branchement aux différents réseaux seront tous réalisés en souterrain. Les frais de raccordement devront être pris en charge par le pétitionnaire. Les projets seront notamment soumis au versement de la Participation pour l'Assainissement Collectif qui s'élève en zone U à 1020 € par logement, soit 2 x 1020 : 2040 €.**

- **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.**

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/11/2005, révisé le 27/11/2009, modifié le 14/06/2017.

Zone : 3U et coefficient d'occupation des Sols : **Non réglementé.**

Le terrain est grèvé par la(es) servitude(s) d'utilité publique suivante(s) :

- **Le terrain est situé dans une zone soumise à un risque inondation : zone inondable par ruissellement pluvial, zone d'aléa fort Ri1, zone d'aléa modéré Ri2.**
- **Le terrain est situé dans une zone concernée par un risque moyen de retrait et de gonflement d'argile.**
- **Le terrain est situé dans une zone concernée par un risque moyen d'effondrement de terrain.**
- **Le terrain est situé dans une zone soumise à un aléa faible à moyen au risque incendie de forêt.**
- **Le terrain est situé dans une zone de sismicité 2, de faible densité conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.**
- **Le terrain est situé dans une zone affectée par un potentiel radon (catégorie 1).**
- **Par arrêté préfectoral n°2001-0292 en date du 23/01/2001, l'ensemble de la commune est considéré comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.**
- **Par arrêté préfectoral n°2002-4561 en date du 18/11/2002, la commune est classée zone à risque d'exposition au plomb.**

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Type de réseau	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau Electricité Assainissement Voirie	Desservi Desservi Servitude de passage		- BRL - ENEDIS - VEOLIA	

Article 5

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

- Taxe d'Aménagement
- Redevance d'archéologie préventive

Article 6

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 (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour assainissement collectif (délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Le Grand Narbonne en date du 12/07/2012).

Fait à ROQUEFORT DES CORBIERES, le

Le Maire *Ro Dominique Adjeux* 02 FEV. 2023



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.213 1-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) 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. 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

CU 011322 2200082

certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

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.