

COMMUNE DE ROQUEFORT DES CORBIERES

Extrait n°2022U/ /2.2

dossier n° PA 011322 2200001

Date de dépôt : 10/03/2022

Complété le : 29/04/2022, 30/05/2022 et le 23/06/2022

Demandeur : SAS LOUXOR représenté par M.

RIBOUREL Jérémie

Pour : **Création d'un lotissement de 27 lots**

Adresse terrain : **Rue des Corbières – Au Chemin de Sigean**

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 10/03/2022 par SAS LOUXOR représentée par Monsieur RIBOUREL Jérémie demeurant 9 quai Victor HUGO 11100 NARBONNE,

VU l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 27 lots,
- sur un terrain situé rue des Corbières – Au Chemin de Sigean,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

VU l'article R.523-17 du Code du Patrimoine,

VU les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement,

VU l'article R.122-2 du Code de l'Environnement,

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 des zones 1Aub et 3U du Plan Local d'Urbanisme,

VU le récépissé de dépôt de dossier de déclaration concernant le lotissement « Le CLOS DES CORBIERES » enregistrée par la Préfecture sous le numéro 11-2022-00041 en date du 03/05/2022,

VU les pièces complémentaires fournies le 29/04/2022, 30/05/2022 et le 23/06/2022,

VU l'arrêté n°76-2022-0485 du 25/04/2022 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude – Unité Prévention des Risques en date du 19/04/2022,

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie en date du 25/04/2022 prescrivant la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 22/04/2022,

VU l'avis favorable de BRL en date du 05/05/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude – Service Prévision en date du 07/06/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne – Services Cycle de l'Eau et Environnement en date du 10/06/2022,

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 défense incendie doit être assurée,

Considérant qu'il est obligatoire de signaler toutes découvertes de vestiges archéologiques et qu'un diagnostic archéologique doit être effectué avant la réalisation des travaux,

Considérant que la puissance de raccordement globale pour laquelle le projet a été instruit est 27 x 12 kVA monophasé,

Considérant que le projet se situe en dessous du seuil des projets soumis à une évaluation environnementale de façon systématique ou à une procédure « au cas par cas »,

Considérant que le projet a fait l'objet d'un dossier de demande de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement,

Considérant que le projet objet de la demande est conforme au règlement des zones 1Aub et 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 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

En vertu de l'indépendance des législations, la présente autorisation ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'Eau (articles L.214-1 à L.214-8 du titre II du Code de l'Environnement).

Le lotissement prendra le nom de « **LE CLOS DES CORBIERES** ».

Le nombre maximal de lots autorisés est fixé à 27 lots à bâtir, tels que présentés dans le plan parcellaire d'intention (pièce PA 4).

Conformément aux plans joints, le lotissement comprendra :

- 27 lots à bâtir pour une contenance totale de 16500 m², prévue en 1 tranche de travaux, répartie de la manière suivante :

- Superficie totale des lots constructibles : 12 547 m²
- Bassin de rétention : 1069m²
- Voies principales et secondaires, parking PMR : 2884 m²

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est de 3850 m². La constructibilité est déterminée par le tableau de répartition de la surface de plancher contenu dans la pièce PA 10 (règlement).

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.

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions du plan parcellaire d'intention (pièce PA4).

Article 3

Les prescriptions suivantes émises par les différents services devront être strictement respectées.

PRESCRIPTIONS INCENDIE

Les aménagements réalisés à l'occasion du projet devront être validés par le service public communal de DECI ou à défaut par le maire de la commune.

PRESCRIPTIONS HYDRAULIQUES

En zone Ri2, les structures de rétention sont autorisées sous réserve :

- que les crêtes des berges de ces structures se tiennent au niveau du terrain naturel (bassin en déblai uniquement) permettant l'écoulement des eaux. Elles ne doivent pas réduire le champ d'expansion des crues,
- de respecter les mêmes obligations que toute autre occupation du sol réalisée à proximité d'un cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement
- qu'un balisage permanent permettant d'en visualiser l'emprise soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Le bassin de rétention réalisé sur la partie Nord du lotissement devra respecter ces prescriptions.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND NARBONNE – CYCLE DE L'EAU

Les prescriptions émises par le Service Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne dans son avis en date du 10/06/2022 et annexées à la présente décision devront être strictement respectées.

Les raccordements aux réseaux AEP se feront sur le lotissement « Le Clos Saint Martin » et sur la route des Corbières. Une chambre de comptage devra être mise en place à chaque raccordement AEP. L'ensemble de ces travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Le raccordement au réseau EU se fera sur la route des Corbières.

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 AU est de 2975 €/branchement. Le projet prévoyant la création de 27 lots, le montant total de la PAC pour le lotissement est de 27 x 2975 € : **80 325 €**.

Concernant le volet des eaux pluviales du projet, l'exutoire des eaux rejetées sera le fossé perpendiculaire à la rue des Corbières situé au niveau du n°32 de cette rue. Le raccordement sur la voie publique sera à la charge du pétitionnaire (traversée de la rue des Corbières).

Les travaux du projet devront respecter les prescriptions suivantes :

- Respecter les dispositions du dossier Loi sur l'Eau : branchement au réseau des lots 8 et 11, réalisation d'un muret en périphérie ouest du lot n°9.
- Les canalisations sous chaussée seront en béton 135A (ecopal réservé uniquement aux zones non circulées)
- Les regards de visite seront en béton préfabriqué de diamètre 1000 mm avec joints intégrés. Des regards en diamètre 800 mm seront pendant

acceptés sur les tronçons de réseau en diamètre 300 mm dont la profondeur n'excède pas 2,00 m.

- Les branchements des grilles avaloir seront réalisés de préférence dans les regards de visite avec une canalisation de diamètre minimal 300 mm (si PVC classe de résistance SN 16). Les branchements borgnes des grilles avaloir sont proscrits sauf sur les collecteurs dont le diamètre est supérieur ou égal à 600 mm. Dans ces derniers cas, les branchements se feront alors par carottage et par l'utilisation d'un joint de type FORSHEDA.

En vue d'une rétrocession future des réseaux humides, les ouvrages exécutés à l'intérieur du lotissement devront être réalisés suivant le cahier des prescriptions techniques du Grand Narbonne.

Le plan d'exécution des réseaux, ainsi que les fiches techniques des produits devront être transmis au Grand Narbonne un mois avant le démarrage des travaux.

SERVICE COLLECTE ET ORDURES MENAGERES

L'implantation du point de collecte devra être vu avec le service Environnement de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne.

Il devra être installé 7 cuves pour ce projet de lotissement.

Le terrassement ainsi que 4 cuves seront à la charge du lotisseur. Quant aux 3 autres cuves, elles seront prises en charge par le Grand Narbonne.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le pétitionnaire devra appliquer l'arrêté n°76-2022-0485 du 25 avril 2022 ci-joint prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique sur le terrain faisant l'objet du dossier d'aménagement susvisé avant la réalisation des travaux.

Ce diagnostic est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux.

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.

Article 5

En application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement cesseront de s'appliquer 10 ans après la signature de l'arrêté d'autorisation d'aménager.

Fait à ROQUEFORT DES
CORBIERES, le

26 AOUT 2022

Luc CASTAN
Maire de ROQUEFORT DES
CORBIERES
Aude



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 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.