



**Accord de Permis d'aménager
avec prescriptions.**

Délivré par le
Le Maire au nom de la commune

Dossier N° : **PA 011 369 21 0 0001**

SALLELES-D'AUDE

22 Avenue René Iché

11590 - SALLELES D'AUDE

Tél : 04 68 46 68 46 – Fax : 04 68 46 91 00

Courriel : urbanisme@sallelesdaude.fr

Dossier portant la référence N°**3823**
Transmis au préfet le

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Type de demande : Permis d'aménager

Déposé le : **27/04/2021**

Complété le :

par : HECTARE 89B9
Madame MONTOR Rabiye
3 Avenue de la Coupe

11100 NARBONNE

sur un terrain sis à :
Avenue du Stade

11590 SALLELES D'AUDE

Parcelle : AP0066 - AP0108 - AP0150 - AP0151 -
AP0152 - AP0153

Surface de plancher :
2750 m²

OBJET DE LA DEMANDE :

Permis d'aménager - 11 lots

Au temps des Coquelicots

Le Maire de SALLELES-D'AUDE

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 29/05/2006 et révisé le 12/12/2019
(ZONE AU1),

Vu l'avis favorable du service consulté ' DDTM - Service de l'Eau et des Milieux Aquatiques '

Vu l'avis favorable tacite du service consulté ' Direction Régionale des Affaires Culturelles '

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' ENEDIS '

Vu l'avis favorable du service consulté ' Conseil Départemental '

Vu l'avis favorable du service consulté ' Le Grand Narbonne - Service Eau et Assainissement '

Vu l'avis favorable du service consulté ' Le Grand Narbonne - Service Environnement '

Vu l'arrêté municipal en date du 15 juillet 2020 portant délégation de fonction et de signature pour Madame
Cathy ROUGE,

ARRÊTE :

Article 1 :

Le permis d'aménager est accordé sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et suivants.

Article 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 11 (onze).

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2750 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir une attestation indiquant la surface de plancher constructible sur chaque lot.

Cette attestation devra être jointe à chaque demande de permis de construire.

Article 3 :

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire sous réserves de l'application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme et du règlement de lotissement

Article 4 :

Avis ENEDIS :

Le dossier a été instruit pour une puissance de raccordement de 11 x 12 kVA monophasé.

Avis Conseil Départemental :

Sur le volet routier, les infrastructures routières départementales ne sont pas directement concernées par l'accès du projet.

Cependant, en cas de modification ultérieure du débouché de la voie communale sur la RD 418, cette dernière devra être réalisée conformément aux prescriptions techniques qui seront indiquées à la commune par mes services.

Par ailleurs, après délivrance de l'autorisation d'urbanisme, toute intervention sur la route départementale devra faire l'objet d'une autorisation d'ouverture du chantier, notamment pour tout raccordement aux divers réseaux.

Je précise également que, conformément à mon avis réf.SGDP/2020-0843 du 9 novembre 2020 sur l'avant-projet produit par le pétitionnaire, aucun accès direct depuis la RD 418 ne sera autorisé pour la desserte de cette unité foncière. De même, aucune place de parking ne sera autorisée le long de la route départementale.

Enfin, au titre de la conservation du domaine public, les limites effectives du domaine public routier départemental de la RD 418 au droit des parcelles AP 150 à 151 ont été fixées par des arrêtés portant alignement n° 2021-091 à 93 en date du 8 février 2021, notifiés aux propriétaires riverains respectifs le 8 février 2021. A ce jour, le Département n'a enregistré au recours juridictionnel contre ces actes administratifs.

S'agissant du volet hydraulique, le projet ne présente pas de rejet d'eaux pluviales dirigé vers le domaine public routier départemental. La présence d'un bassin de rétention - infiltration permettra de récupérer les eaux de pluie du projet pour toutes les occurrences jusqu'à la centennale.

L'accès au projet est déjà existant et équipé d'un busage relié au réseau pluvial communal.

En revanche, pour les occurrences supérieures à la centennale, le bassin n'est pas équipé d'un ouvrage de surverse permettant d'évacuer les eaux vers un exutoire naturel. Il risquerait de déborder vers les lots et la voirie avant d'atteindre la RD 418. Afin d'éviter ce risque, il conviendra de prévoir un survolume de sécurité et une surverse dirigeant le trop plein vers un exutoire naturel.

Dans ces conditions, je suis amené à émettre un **avis favorable** à la présente demande de permis d'aménager, sous réserve du **strict respect et de la production** des éléments évoqués ci-dessus sur le **volet "hydraulique"**.

Avis du Grand Narbonne - Service eau et assainissement :

Les raccordements AEP et EU seront réalisés sur l'Impasse de la Figuerasse.

Les travaux de raccordement AEP et EU seront à la charge de l'aménageur et devront être réalisés par le Grand Narbonne. Dans la perspective d'une rétrocession des ouvrages et réseaux au domaine public, ceux-ci devront être réalisés suivant le cahier des prescriptions techniques du Grand Narbonne.

Le montant de la PAC pour cette opération est de 2975 € par lot, soit $2975 \text{ €} \times 11 = 32725 \text{ €}$.

Pour ce qui concerne le réseau pluvial, et également dans la perspective d'une rétrocession des ouvrages et réseaux au domaine public, ceux-ci devront être réalisés suivant le cahier des prescriptions techniques du Grand Narbonne version 2021. Ce dernier, qui prendra en compte les nouvelles prescriptions en matière d'eaux pluviales, est prévu d'être rendu officiel en fin de mois de juin 2021.

En l'état du projet présenté, compte tenu de l'aménagement prévu et du positionnement en parcelles privatives du réseau d'eaux pluviales en partie ouest, il convient déjà de prendre acte que celui-ci ne pourra pas faire l'objet d'une rétrocession future en raison :

- de la largeur de la bande de servitude trop restreinte,
- de l'accès inaccessible depuis la voie publique des ouvrages de visite en fon de parcelles,
- de la possibilité laissée au propriétaire de pouvoir construire à proximité directe du réseau,

Pour le reste du réseau des eaux pluviales, les prescriptions suivantes seront à respecter :

- positionnement des boîtes de branchement des lots 1, 7, 8 et 9 : les boîtes de branchement ne doivent pas être positionnées en parties privatives, une longueur de 1 m de canalisation assurera la liaison entre la partie privative et la boîte de branchement située en partie publique,
- raccordement dans le bassin des branchements particuliers et des exutoires de réseau : les extrémités des branchements et exutoires raccordées au bassin seront munies d'un entonnement, soit d'un enrochement ou glacis en béton. L'enrochement ou glacis béton sera mis en œuvre sur au moins 30 cm de part et d'autre de la canalisation, il sera prolongé jusqu'au bas du talus, Ce dispositif aura pour but de protéger la canalisation lors des opérations de tonte ou de désherbage et préserver l'intégrité de la forme du bassin en évitant le ravinement des matériaux constituant les flancs de celui-ci.
- positionnement du raccordement sur le bassin de la canalisation diamètre 400 : l'entrée dans le bassin de la canalisation diamètre 400 devra être décalée de l'axe du portail de manière à faciliter la descente des engins de débroussaillage dans l'ouvrage.
- caractéristiques des ouvrages principaux à respecter :

Canalisations pour le réseau gravitaire = matériau : béton série 135A, fonte assainissement, tube lisse compact polypropylène SN 16 (PP) diamètre : 300 mini.

Canalisations pour réseau gravitaire sous voie non circulée : matériau : les matériaux listés ci-dessus + PVC série SN 16, tube annelé (surface interne lisse et surface externe profilé de type B) polyéthylène (PE) série SN8, tube annelé polypropylène PP série SN 16 diamètre : 300 mini.

Regard de visite : matériau : ouvrage préfabriqué en béton de préférence ou polypropylène suivant le choix du matériau du collecteur. Diamètre : 800 mini à l'amont du réseau de collecte sur les canalisations de section 300 mm à des profondeurs < à 2 mètres, au-delà de la section et de la profondeur précisées ci-dessus il sera mis en œuvre un regard de visite de diamètre 1000 mm.

Branchement avaloir ou grille : matériau : PVC ou polypropylène CR 16 - diamètre : 300 mm mini.
Raccordement au collecteur exclusivement par l'intermédiaire d'un regard de visite.

Branchement particulier : matériau : PVC ou polypropylène CR 16, diamètre 160mm mini.

Boîte de branchement privé : matériau : PVC ou polypropylène à passage direct, diamètre : 315 mm mini.

- l'infiltration des eaux pluviales ayant été une solution retenue dans le cadre de l'aménagement, une étude hydrogéologique devra obligatoirement être réalisée in-situ pour définir la capacité réelle d'infiltration du sol et le niveau de la nappe (notamment PHE). Afin d'éviter l'injection directe des eaux de ruissellement de voirie dans la nappe et limiter les pollutions, le fond du système infiltrant devra être située au minimum 1 m au-dessus des PHE de la nappe.

Avis du Grand Narbonne - Service déchets :

Il convient de prévoir un local à l'entrée du lotissement suffisamment dimensionné pour accueillir 4 bacs à ordures ménagères 660 litres, 2 bacs de tri sélectif 660 litres (dimension des bacs 1.20 x 90 de profondeur). Le local préconisé doit être bâti en U avec des blocs 20 x 20 x 50 sur une hauteur de 1.20 et le revêtement sol béton ou enrobé.

Article 5 :

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le cas :

- ✓ Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme.
- ✓ Soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13 a
- ✓ Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13 b.

Article 6 :

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- ✓ soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme

- ✓ soit à compter de la délivrance de l'une ou de l'autre des deux autorisations, prévues à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme, de procéder à la vente ou à la location de tout ou partie des travaux prescrits, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Auquel cas le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant sous sa responsabilité l'achèvement des équipements.

Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Article 7 :

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente, ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- ✓ Les dispositions du règlement
- ✓ La disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement de lotissement, sauf si une majorité de co-lotis calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme en demandent expressément le maintien et si l'autorité compétente acquiesce à cette demande.

Article 8 :

Votre projet est soumis aux taxes et participations suivantes :

- Taxe d'aménagement (TA)
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

Le 21 Juillet 2021

Pour le Maire, par délégation, l'Adjointe au
Maire en charge de l'Urbanisme et de la
Citoyenneté

Cathy ROUGE



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Toutefois, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas de l'article R.424-17 et à l'article R.424-18 du code de l'urbanisme, ce délai de validité est porté à trois ans conformément au décret n°2016-6 du 5 janvier 2016. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



BORDEREAU D'ENVOI

DE

Mairie de SALLÈLES d'AUDE
Service Urbanisme
Sandrine COUMES

22. avenue René Iché
11590 Sallèles d'Aude
Tel : 04 68 46 68 46
Fax : 04 68 46 91 00
urbanisme@sallelesdaude.fr

A

Sté HECTARE
Mme MONTOR

3 Avenue de la Coupe
11100 NARBONNE

22/07/2021

Madame,

Je vous prie de trouver ci-joint votre dossier de permis d'aménager Au temps de Coquelicots n° 011 369 21 00001.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations les plus cordiales.

Le service urbanisme

