

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier:
N° CU 011 262 26 01165

<i>Demande déposée le :</i>	28/07/2026
<i>Par :</i> <i>Demeurant à :</i>	CHOPIN - PEPIN & ASSOCIES CHOPIN - PEPIN & ASSOCIES 13 Square Gambetta 11000 CARCASSONNE
<i>Sur un terrain sis :</i> <i>cadasté :</i> <i>d'une superficie de</i>	10 Rue Felix Aldy 262 AR 145 120 m²

Le MAIRE de NARBONNE

CERTIFIE :

Article UN

Le terrain est situé dans la **Zone UB : Zone de faubourg à dominante mixte du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Narbonne.**

Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé par délibération municipale du 12 juin 2025, mis à jour par arrêtés municipaux du 8 août 2025, du 3 octobre 2025, du 26 février 2026 et du 16 mars 2026, et modifié par délibération municipale du 3 avril 2026.

Article DEUX

Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain (D.P.U) simple instauré par délibération municipale en date du 12 juin 2025 au bénéfice de la Commune de NARBONNE (la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne est délégataire dans le cadre d'objectifs communautaires).

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article TROIS

Les servitudes suivantes sont applicables :

- Le terrain est situé dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques créé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2025.
- Le terrain est concerné par une servitude de non altius tollendi (cône de préservation des vues sur certains monuments).
- Le terrain est situé dans l'emprise du périmètre de sensibilité archéologique.

Article QUATRE

Le terrain est concerné par des **taxes et contributions** qui ne sont prescrites que par un permis de construire ou d'aménager, tacite ou explicite, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement :

- Part communale :**4** %

- Part départementale :.....**2,3%**

Redevance d'archéologie préventive :.....0,4 %

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Article CINQ

Par arrêté du 23 janvier 2001, Monsieur le Préfet de l'Aude a considéré la totalité du territoire Départemental comme **zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme** et ce en application de la loi n° 99 471 du 8 juin 1999 relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Pour toute information liée à l'assainissement, se rapprocher du service Eau et Assainissement de l'agglomération du Grand Narbonne : spanc@legrandnarbonne.com ou tel : 04 68 58 14 58 (accueil demander service des eaux)

La Ville de Narbonne est dotée d'un **Règlement Local de Publicité**.

INFORMATIONS A 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.

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 règlement du Plan Local d'Urbanisme est consultable sur le site de la Ville : <https://www.narbonne.fr/plu>

ANNEXES

Obligations légales de débroussaillage

ANNEXE 1 : Définitions des termes techniques

Arbres : tous les végétaux ligneux spontanés ou plantés mesurant plus de 4 mètres de hauteur à l'issue de leur développement.

Arbustes : tous les végétaux ligneux spontanés ou plantés mesurant moins de 4 mètres de hauteur à l'issue de leur développement.

Bois et forêts : espaces boisés, plantations d'essences forestières ou reboisements d'une superficie supérieure à 0,5 hectare.

Bouquet : ensemble d'arbres dont les houppiers se joignent.

Eriches : ancien espace agricole ayant perdu sa fonction depuis plus de trois ans.

Garrigue : formation végétale basse plus ou moins ouverte, composée en grande partie d'arbustes et d'arbrisseaux, sur sol généralement calcaire.

Haie : alignement d'espèces arborées ou arbustives de toute nature.

Houppier : ensemble des branches, rameaux et feuillages d'un arbre.

Constructions et installations de toute nature : occupation temporaire ou pérenne d'un espace naturel ou péri-urbain par une activité humaine. Sont, entre autres, considérés comme des installations les cabanons assez grands pour pouvoir faire l'objet d'une occupation humaine ou stocker des biens de valeur, les ateliers et garages, les hangars, les serres permanentes, les piscines, les cimetières, les terrains de sports, les stands ou pas de tir, les aires de stationnement aménagées, les dépôts de véhicules, les tarmacs, les carrières, les citernes de gaz, les décharges, les éoliennes, les fermes photovoltaïques, les postes électriques, les antennes radars et relais, les caravanes (dans la mesure où elles sont présentes sur une longue période), les habitations légères de loisirs (mobil-homes), les campings et parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

Sont en revanche, exclus de cette définition : les canalisations souterraines, les canaux, les murs de clôture, les ruines, les niches et petits poulaillers sans électricité, les captages d'eau potable et réservoirs, les points d'eau DFCI ainsi que les cabanons divers (s'ils ne sont pas assez grands pour pouvoir faire l'objet d'une occupation humaine ou stocker des objets de valeur).

Lande : site de plus de 5 ares de superficie et de plus de 20 mètres de large portant des végétaux non cultivés, ligneux ou non.

Maquis : formation végétale arbustive haute, généralement fermée, sur sol acide.

Rémanents : résidus végétaux d'arbres et d'arbustes après une coupe.

Voies ouvertes à la circulation publique : voies livrées par leurs propriétaires à la libre circulation des véhicules routiers et soumises au code de la route (autoroutes, routes nationales et départementales, voies communales, voies privées ne comportant pas d'interdiction de circulation).

ANNEXE 2 : Modalités techniques du débroussaillage

les OLD en PRATIQUE

Abords immédiats du bâti



- Mettre à distance les végétaux combustibles des points d'entrée potentielle du feu : toit, ouvertures, éléments de charpente
- Mettre à distance les haies et ratisser la litière



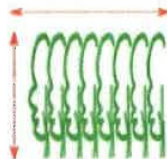
rien en surplomb du toit et de la charpente



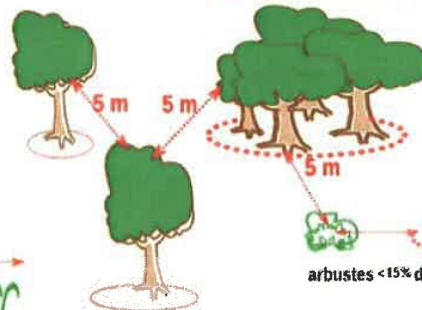
Périmètre autour du bâti



- Mettre à distance les houppiers des arbres pied à pied ou par bouquet
- Supprimer une bonne partie de la strate arbustive qui doit représenter 15 % maximum de la surface à traiter
- Pas d'arbustes sous les arbres
- Réduire le volume des haies en hauteur et en épaisseur
- élaguer les arbres sur 2 m de hauteur

volume des haies
< 2.5m³/mètre linéairebouquet d'arbres conservés
diamètre max 15 m

< 15 m

tronc sans branches
jusqu'à 2 m de hauteur

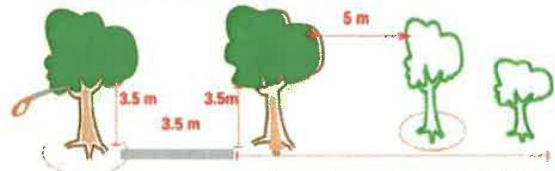
arbustes < 15% de la surface du terrain

enlever les végétaux morts
et parties mortes et sèches

Voie d'accès privée



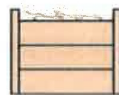
- Mettre au gabarit pour l'accès d'un camion de pompier : dégager emprise 3.5 m et élagage des arbres sur 3.5 m de hauteur
- Débroussailler une bande de 10 m de part et d'autre de la voie d'accès et mettre à distance les houppiers des arbres

dégager un gabarit
de 3.5 m x 3.5 m

débroussailler 10 m de part et d'autre de la voie

Elimination des végétaux coupés

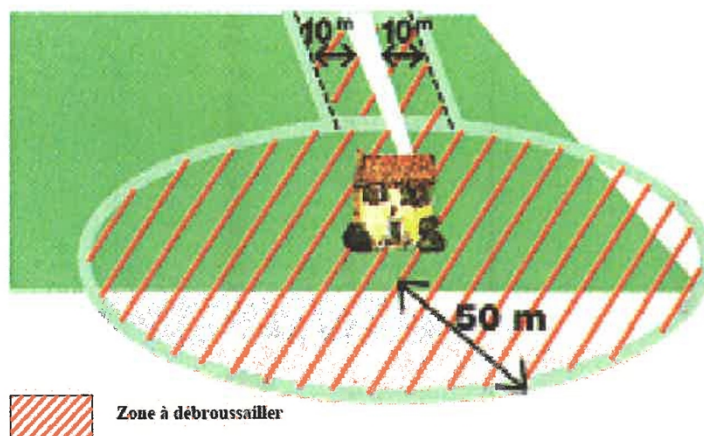
- Effectuer le broyage des résidus de coupe
- ou leur compostage
- ou leur évacuation en déchetterie.



- l'incinération n'est autorisée que pour les seuls résidus d'OLD et si pas de déchetterie acceptant ces résidus dans un rayon de 10 km et sous réserve du respect de prescriptions

ANNEXE 3 : Obligations de débroussaillage liées à l'urbanisme

Surface à débroussailler autour des constructions / installations de toute nature*



➤ Autour de toute installation ou construction le débroussaillage est à opérer dans un rayon de 50 m.

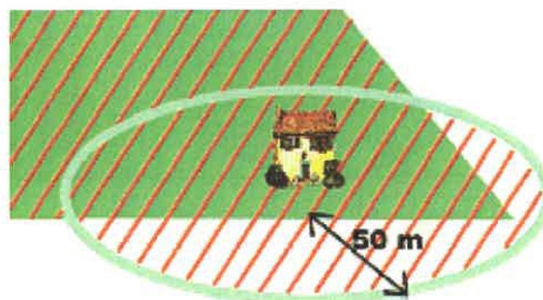
➤ Les voies privées donnant accès aux constructions et installations sont à débroussailler sur une profondeur de 10 m de part et d'autre avec un dégagement d'au moins 3,5 mètres de hauteur sur 3,5 mètres de largeur au droit de la piste pour permettre le passage d'un véhicule de secours

A cette surface peut s'ajouter une obligation liée au document d'urbanisme

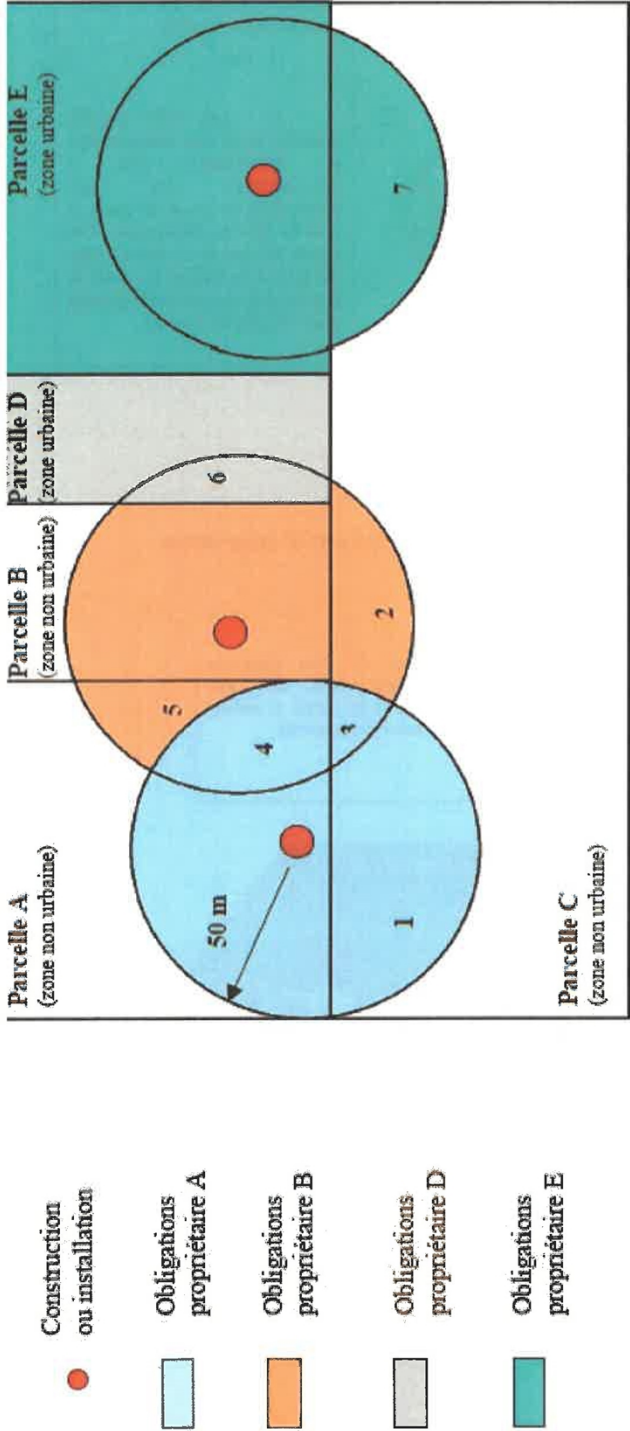


Toute parcelle en zone U d'un document d'urbanisme ou en lotissement, doit être débroussaillée en totalité et ce même si aucune construction ou installation n'y est présente

Aux obligations liées à la parcelle s'ajoutent celles liées à la construction ou à l'installation



ANNEXE 4 : Superposition d'obligations de débroussaillage



- Zone 1 : à débroussailler par A car C n'a pas d'obligation sur sa parcelle puisqu'elle n'est pas construite.
- Zone 2 : à débroussailler par B car C n'a pas d'obligation sur sa parcelle puisqu'elle n'est pas construite.
- Zone 3 : à débroussailler par A car C n'a pas d'obligation et la construction B est plus éloignée de la parcelle C que ne l'est la construction A.
- Zone 4 : à débroussailler par A car la zone de recoupement se trouve sur son terrain.
- Zone 5 : à débroussailler par B car A n'a pas lui-même d'obligation sur cette zone.
- Zone 6 : à débroussailler par D car en zone urbaine toute parcelle est à débroussailler en totalité par son propriétaire
- Zone 7 : à débroussailler par E car C n'a pas d'obligation sur sa parcelle puisqu'elle n'est pas construite. Par ailleurs E doit nettoyer la totale de sa parcelle puisqu'elle est en zone urbain.

TYPES DE TRAVAUX ET / OU AMENAGEMENTS SUBVENTIONNES

Sur les bâtiments soumis aux risques d'inondation/submersion marine

- 1 Aménagement d'une zone refuge,**
pour assurer la sécurité des personnes en attendant les secours (surface finançable limitée).
- 2 Installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées,**
pour éviter les remontées d'eau sale et contaminée.
- 3 Système d'obturation temporaire des bouches d'aération,**
qui constituent des entrées d'eau privilégiée lors d'une inondation, à installer en cas d'alerte.
- 4 Batardeaux anti-inondation sur les portes, portails ou fenêtres...**
à installer en cas d'alerte, pour empêcher les entrées de boues et retarder au maximum les entrées d'eau.
- 5 Stockage des produits chimiques en hauteur**
pour éviter toute pollution.
- 6 Sécurisation des installations électriques**
par la création d'un réseau séparatif pour les pièces inondables ou le déplacement du tableau électrique hors d'eau.
- 7 Fixation des cuves de gaz, de fioul ou tas de bois extérieurs au sol,**
pour empêcher leur flottaison en cas de crue et éviter une pollution dangereuse.
- 8 Installation de balises autour de votre piscine,**
pour l'identifier en cas de submersion et éviter ainsi les chutes et noyades.
- 9 Installation d'une pompe dans les caves ou sous-sols,**
pour faciliter l'évacuation progressive des eaux une fois la crue terminée.



Contacts :

- **Mairie de Narbonne**, Réserve Communale de la Sécurité Civile. Téléphone : 06 43 04 81 73
Email : rcsc@mairie-narbonne.fr ;
- **DDTM de l'Aude**, Service Prévention des Risques et Sécurité Routière :
Email : ddtm-barnier@aude.gouv.fr