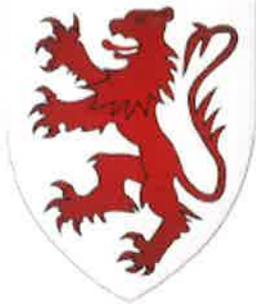


REPUBLIQUE FRANCAISE

Ville de Gigean



DOSSIER : N° PA 034 113 24 V0003

Déposé le : 11/03/2024

Complété le : 11/06/2024

Demandeur : SEM D'AMENAGEMENT DU BASSIN DE THAU Monsieur ADRIENBOUJU

Nature des travaux : Lotissement

Sur un terrain sis à : RUE DE COURNONTERRAL à GIGEAN (34770)

Référence cadastrale : 113 AE 243

COMMUNE de GIGEAN

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager avec prescriptions au nom de la commune de GIGEAN

Le Maire de la Commune de GIGEAN

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 11/03/2024 par la SEM D'AMENAGEMENT DU BASSIN DE THAU, représentée par Monsieur BOUJU Adrien,

Vu l'objet de la demande

- Pour la réalisation d'un lotissement de 8 lots à vocation d'habitation individuelle et d'un macro lot social de 5 logements ;
- Sur un terrain situé RUE DE COURNONTERRAL à GIGEAN (34770) ;
- Pour une surface de plancher projetée de 1650m²,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 21/12/2017, et ses modifications ultérieures modification de droit commun n°1 du 29/06/2021, modification de droit commun n°2 du 26/09/2023,

Vu notamment le règlement de la zone U3,

Vu l'arrêté préfectoral N°2012-01-182 du 25 janvier 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29/11/2011 fixant à 5 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement (sauf secteurs spécifiques),

Vu la délibération du conseil départemental en date du 23/11/2015 fixant à 2.5 % le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement,

Vu les pièces complémentaires en date du 11/06/2024,

Vu les pièces substitutives en date du 04/07/2024 et du 16/08/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de SUEZ en date du 10/07/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Sète Agglopolé Méditerranée - Eaux Usées en date du 23/07/2024,

Vu le courrier de la Direction Départementale des Services Incendie et Secours en date du 16/07/2024

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Sète Agglopolé Méditerranée - Eaux Pluviales en date du 12/07/2024,

Vu la réponse d'ENEDIS, basée sur une hypothèse d'une puissance de raccordement 12 Kva monophasé X 13 logements en date du 13/08/2024,

Vu l'avis favorable avec observations de Sète Agglopolé Méditerranée - Déchets en date du 22/04/2024,

Vu le courrier du Pole Environnement de Sète Agglopolé Méditerranée en date du 18/07/2024,

Vu l'affichage en date du 14/03/2024 de l'avis de dépôt de la demande,

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'un lotissement de 9 lots dont 1 macro lot destiné à de l'habitation collective sociale de 5 logements, soit 13 logements.

Considérant l'article U3.3 du PLU qui dispose que pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Considérant qu'il ressort du plan de composition versé au dossier en date du 04/07/2024, que l'accès au lotissement depuis la Rue de Cournonterral se fera via une servitude de passage et de tréfonds (Fonds dominant : AE_243 / Fonds servant : AE_50).

Considérant ce même article qui dispose également que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie.

Considérant ainsi que le projet devra être conforme à la grille de couverture des bâtiments d'habitation du Règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie.

ARRÊTE

Article 1.

Le présent permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Service Cycle de l'eau – Eaux Pluviales Urbaines : le projet est situé sur une zone sensible au ruissellement. La gestion des eaux pluviales devra être conforme à la note hydraulique transmise. Aucun rejet direct sur l'espace public sera accepté. La surverse de l'ouvrage devra être maîtrisée et ne devra pas créer de désordre sur l'espace public.

Service Cycle de l'eau – Eaux Usées : le raccordement au réseau public d'eaux usées du projet devra se faire sur la Rue des Alouettes.

ENEDIS : la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12kVA monophasé X 13 logements : Les modalités de raccordement au réseau public et de contribution seront réalisées conformément à l'avis d'ENEDIS annexé au présent arrêté.

SUEZ : une extension de réseau d'eau potable par une conduite en fonte sur un linéaire de 15ml sur le chemin des Alouettes. Une étude spécifique devra être réalisée afin de définir le dimensionnement de la conduite d'eau potable et le montant définitif des travaux. A ce stade de l'étude le montant prévisionnel de travaux est de 8 500 € HT Le réseau d'eau potable dn400 existant au niveau des parcelles N°243 et 50 devra rester accessible afin de garantir son exploitation avec un accès circulaire de 3m minimum. De plus aucun autre réseau ne sera posé sur une bande de 1.5m de chaque côté de ce réseau. La pression statique au niveau du compteur sera de 3bars. Le débit maximum que peut fournir le réseau de distribution d'eau potable, au droit de la parcelle, est de 60m³/h à 1 bar. Dans le cadre de l'opération, si la voirie est rétrocédée au domaine public l'ensemble du réseau de distribution d'eau potable devra obligatoirement respecter le cahier des charges du gestionnaire du réseau d'eau potable. Si elle reste privée un compteur général sera posé à l'entrée du lotissement une étude et un chiffrage sera à réaliser. Ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

Article 3.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1650m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : conformément au règlement du lotissement

Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur la demande du lotisseur, ce dernier à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes, en application de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie

conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15.

Article 4.

La cession des lots ne pourra être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peuvent être accordés :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Alain BERTES
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme

GIGEAN, le
Le Maire,
Marcel STOECKLIN

02 SEP. 2024



Observations :

Dans le cas d'un avis favorable, un branchement spécifique au projet pourra être réalisé en limite de domaine public-privé par le Délégué dans les conditions du règlement du service (disponible sur demande). Le regard de comptage sera donc positionné en limite de domaine public-privé.

Pour l'usage eau potable, il appartient au pétitionnaire, et à ses frais -si la pression existante de service du réseau d'eau potable n'est pas suffisante au regard de son projet- de mettre en œuvre les moyens nécessaires en domaine privé (exemple : supprimeur).

Suivant la nature et l'importance des risques de retour d'eau vers le réseau public, le Distributeur d'eau pourra exiger du pétitionnaire l'installer un disconnecteur (qui fera partie des installations privés).

Le raccordement au réseau public d'eau potable ne garantit aucunement le besoin en eau pour la défense incendie (débit de pointe, durée et pression), qui nécessite une étude spécifique en fonction des conditions attendues et formulées par les services du SDIS. La défense incendie peut-être réalisée par d'autres moyen que celui du réseau

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme.

Si la demande d'urbanisme a été déposée avant le 1^{er} septembre 2022, vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

Si la demande d'urbanisme a été déposée à partir du 1^{er} septembre 2022, une déclaration devra être effectuée par vos soins auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code général des impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr, via le service « biens immobiliers ».

Pour les constructions supérieures à 5000m², l'exigibilité de la taxe d'aménagement se fait en deux temps : un acompte de 50% le 9^{ème} mois puis un autre acompte de 35% le 18^{ème} mois suivant celui de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

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 - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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.