

Ville de Gigan



DOSSIER : N° PA 034 113 24 V0003 M01

Déposé le : 15/07/2025

Complété le : 30/07/2025

Demandeur : SEM D'AMENAGEMENT DU BASSIN DE THAU Monsieur Adrien BOUJU

Adresse du demandeur : RUE JULIETTE ET EDOUARD MASSAL 34140 MEZE

Nature des travaux :

Modification du principe d'aménagement du local OM

Modification de la désignation du macro-lot passant de "5 logements sociaux" à "5 logements sociaux minimum"

Modification de la cote Tn de référence pour le lot n°4

Destination : Habitation - Logement

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

Référence cadastrale : 113 AE 243

ARRÊTÉ

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

Le Maire de la Commune de GIGEAN

VU le permis d'aménager initial PA 034 113 24 V0003 délivré le 02/09/2024 ;

VU la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 15/07/2025 par la SEM D'AMENAGEMENT DU BASSIN DE THAU, représentée par Monsieur Adrien BOUJU ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la modification du principe d'aménagement du local à déchets, l'ajout de la notion des 5 logements sociaux minimum et la modification de la cote du terrain naturel de référence du lot n°4 ;
- sur un terrain situé RUE DE COURNONTERRAL à GIGEAN (34770) ;
- pour une surface de plancher inchangée ;

VU l'affichage en date du 23 juillet 2025 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 30/07/2025 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R421-1 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 l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Déchets en date du 05/08/2025, ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement composé de 8 lots à vocation d'habitation individuelle et d'un macro lot social de 5 logements minimum ;
Considérant l'article U3.4 du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que toute opération de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6m² ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Toutes les prescriptions émises lors de la délivrance de la précédente autorisation de permis d'aménager non contraires au présent arrêté sont maintenues.

Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai du permis d'aménager initial.

Article 3

Les prescriptions émises par le service déchets ménagers de Sète Agglopôle Méditerranée devront être respectées à savoir notamment que les lots devront être équipés de bacs collectifs gris et jaunes et bio déchets. Ces bacs se trouveront dans un local bacs. Le local sera d'une superficie de 14m² clos et couvert et se situera côté Rue de Cournonterral.



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

- Pour « les modalités de traitement des déchets », le pétitionnaire se conformera aux observations du service joint au présent arrêté.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur les règles de distances minimales des vues face à une propriété voisine devant être respectées conformément aux articles 678 et 679 du code civil (une vue droite ne pouvant être créée à moins de 1,90 mètre de la limite séparative du fonds voisin.)
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le nécessaire respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDEC) de l'Hérault en vigueur et les éventuelles mesures spécifiques au projet qui pourraient être préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault ».

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.

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. 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 ». Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes. A noter que pour les permis modificatifs et les transferts d'autorisations d'urbanisme initiales déposées avant le 1er septembre 2022, vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

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.