

Demande déposée le 24/01/2024	
Par :	SARL TDSL Représentée par Monsieur RIBET Jean-Luc
Demeurant à :	29 Rue Ernest Cognacq 11100 NARBONNE
Sur un terrain sis à :	Chemin de la Garde 11120 Ginestas
Référence cadastrale :	AC n°86
Nature des Travaux :	Création de lotissement pour 20 lots à bâtir

N° PA 011 164 24 00002

Le Maire de la Ville de Ginestas

VU la demande de permis d'aménager présentée le 01/02/2024 par la SARL TDSL représentée par Monsieur RIBET Jean-Luc ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30/09/2004, révisé le 08/04/2009, modifié le 28/02/2017 et objet d'une révision allégée le 10/05/2021 et d'une modification simplifiée le 11/07/2022 ;

VU la zone AUf du PLU ;

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « La Française » ;

VU l'avis émis par ENEDIS en date du 19/03/2024 ;

VU l'avis émis par le service du cycle de l'eau du Grand Narbonne en date du 22/03/2024 ;

VU l'avis émis par le service départemental d'Incendie et de Secours en date du 08/02/2024 ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Le lotissement est dénommé « Le clos des Oliviers »

Article 3 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20.

La surface de plancher nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3907.50 m².

Article 4 : Les constructions à édifier devront respecter les dispositions du règlement de lotissement et de la zone AUf du PLU.

Les futurs permis de construire ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date d'arrêté favorable du permis de construire, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Le lotisseur devra informer l'autorité compétente de la date de commencement des travaux et de leur achèvement.

Conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme, les futurs permis de construire pourront être accordés :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.
- 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 et que le lotisseur dépose en mairie la Garantie Financière d'Achèvement des Travaux. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements.

Article 5 : Les prescriptions énoncées ci-dessous devront être respectées à savoir :

- **ENEDIS :** La puissance de raccordement globale du projet sera de 118 Kva triphasé.
- **Service du cycle de l'eau du Grand Narbonne :**
 - Les raccordements AEP et EU se feront sur le lotissement Les Clos. Trois attentes devront être laissées sur le chemin de la Garde, 2 en AEP et 1 en EU. Une chambre de comptage devra être installée sur le réseau AEP à l'entrée du lotissement sur le domaine public. La capacité hydraulique (calcul à l'appui) ainsi que l'état de fonctionnement du poste de relevage du lotissement la Pomette devra faire l'objet d'une validation de la régie du cycle de l'eau du Grand Narbonne. L'ensemble de ces travaux seront à la charge du pétitionnaire et réalisés par le Grand Narbonne.
 - En vue d'une rétrocession future des réseaux d'eau potable et d'assainissement, les ouvrages exécutés à l'intérieur du lotissement 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 $2975 \times 20 = 59\,500\text{€}$.
 - Concernant le système d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux vers les propriétés voisines. Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé. Les rejets d'eau pluviale dans les réseaux publics d'assainissement d'eaux usées sont interdits.
 - Les déchets ménagers du lotissement pourront être absorbés par le point enterré existant à proximité.
- **SDIS :**
 - Le poteau incendie prévu dans le projet devra être positionné à l'emplacement prévu dans les plans joints au dossier et être en mesure de délivrer 60 m³/h pendant 2 heures sous 1 bar de pression dynamique.

A Ginestas, le 25/03/2024
Le Maire,



M. Georges COMBES,

La présente décision a été transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales le :

Le dépôt de la présente demande a été affichée en Mairie le :

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - 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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2014/1661 en date du 29/12/2014 porte le délai de validité à 3 ans. 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.