

**MAIRIE
de Ginestas**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 06/04/2021

N° PA 011 164 21 L0001

Par :	LOUXOR FONCIER représenté par M. RIBOUREL Jérémie
Demeurant à :	9 Quai Victor Hugo 11100 NARBONNE
Sur un terrain sis à :	GARRIGUE DU BOIS 11120 Ginestas 164 AI 38, 164 AI 39, 164 AK 25, 164 AK 46, 164 AK 52, 164 AK 53, 164 AK 84
Nature des Travaux :	Aménagement d'un lotissement de 41 lots

**Surface démolie
1430 m²**

Nombre de lots : 41

Le Maire de la Ville de Ginestas

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 06/04/2021 par LOUXOR FONCIER,
Vu l'objet de la demande

- La démolition d'un bâtiment existant
- pour Aménagement d'un lotissement de 41 lots ;
- sur un terrain situé GARRIGUE DU BOIS

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, Zone Um.

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Garrigues du Bois »

VU l'avis Favorable avec réserve de Direction des Routes et des Mobilités- division territoriale de la Narbonnaise en date du 29/06/2021

VU l'avis Favorable avec réserve de GRAND NARBONNE service Eau et Assainissement en date du 20/07/2021

VU l'avis Favorable avec réserve de SDIS Gestion des Risques - Service Prévision en date du 03/06/2021

VU la consultation de ENEDIS Accueil Urbanisme en date du 20/04/2021

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 « **La Garrigue du Bois** ».

Article 3 : Le Lotissement se décompose en 3 tranches.

Tranche 1 : 14 lots constructibles, bassin de rétention, voirie principale d'accès, containers enterrés.

Tranche 2 : 27 lots constructibles

Tranche 3 : Fin de la liaison Est-Ouest côté bassin de rétention.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 41 lots

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 6150 m²

La répartition de cette surface entre les différents lots sera déterminée par le lotisseur à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs qui devra être joint la demande de permis de construire.

Article 4 : Les constructions à édifier devront respecter les dispositions du règlement du lotissement et du règlement de la zone Um du Plan Local d'Urbanisme.

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

La vente ou la location des lots ne pourra pas être autorisée avant la délivrance de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) du lotissement et de l'attestation de non opposition de l'autorité compétente à ladite DAACT.

Article 5 : Le présent arrêté de permis d'aménager est assorti des prescriptions suivantes :

Service EAU – Assainissent du Grand Narbonne :

Les raccordements AEP et EY se feront sur la route de Mirepeisset. Ils seront réalisés par la régie du cycle de l'eau et seront à la charge du pétitionnaire.

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.

Des produits portés sur le plan ne correspondent pas à ceux ^prescrits dans le cahier des prescriptions techniques.

Une réunion devra être organisée afin de rendre la rétrocession possible.

Le montant de la PAC (Participation à l'Assainissement Collectif est de 1020 € par lot, soit 1020 x 41 = 41 820 Euros.

Collecte Ordures Ménagères :

L'emplacement et le nombre de colonnes enterrées prévues correspondent bien aux préconisations du projet, à savoir

- 3 colonnes à ordures ménagères,
- 3 colonnes de tri sélectif,
- 1 colonne de verre.

Ces colonnes seront à la charge de l'aménageur.

Département de l'Aude – Pole Aménagement Durable – Direction des Routes et des Mobilités :**Volet Routier**

Chaque accès dispose d'une bonne visibilité de part et d'autre des RD concernées et permet un accès sécurisé. Cependant l'accès sur la RD 926 présente le risque de diriger le flux circulaire vers le carrefour accidentogène entre la RD 607 et la RD 926.

Ainsi, malgré la faisabilité du projet, un accès unique depuis et vers la RD 326 serait la solution à privilégier pour la desserte de ce lotissement.

En effet cela permettrait de renvoyer le flux circulaire vers le futur giratoire RD 326/RD 607 et ainsi éviter le carrefour accidentogène entre la RD 607 et la RD 926.

Après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation d'ouverture de chantier qui définira les prescriptions techniques à respecter avant toute intervention sur la route départementale, notamment en ce qui concernera la création et/ou l'aménagement du/des accès et le raccordement du projet aux divers réseaux publics.

Une fois le chantier réalisé cela fera l'objet d'une autorisation d'occuper le domaine public routier départemental sous forme de permission d'accès et/ou permission de voirie.

Par ailleurs le pétitionnaire devra également demander l'alignement des RD 326 et 926 au droit de ses propriétés limitrophes avant l'implantation de tous aménagements ou travaux (mur, clôture, plantations,...) afin de déterminer la limite du domaine public routier départemental et ainsi éviter tout risque d'empiètement ultérieur.

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 de pluie jusqu'à centennale.

Pour les occurrences supérieures à la centennale, le débordement du bassin est possible vers les parcelles voisines (dont la capacité d'infiltration est similaire à celle du fond du bassin).

Les écoulements pourront s'y infiltrer et s'y écouler de manière diffuse eu égard à la faible pente du secteur, sans atteindre le fossé de la RD 926 à proximité.

L'accès au projet depuis la RD 326, déjà existant et busé, permet d'assurer la continuité hydraulique du fossé.

Service Départemental d'Incendie et de Secours - Défense Extérieure contre l'Incendie :

Le projet est accessible aux engins de lutte contre l'incendie.

Un poteau existant et un poteau d'incendie prévu dans le projet permettent d'assurer la défense extérieure contre l'incendie.

Ce dernier devra être positionné prévu dans les plans joints au dossier de demande et être en capacité de délivrer 60m³/h pendant 2 heures sous 1 bar de pression dynamique.

A la finalisation du projet du projet, un procès-verbal de réception (annexe 12 du R.D.D.E.C.I) comportant le numéro d'ordre du P.E.I communiqué par le S.D.I.S, sera transmis par le pétitionnaire au service public de D.E.C.I de la Commune.

Une reconnaissance opérationnelle initiale par le centre de secours de Bize Minervois sera réalisée à la demande du service public de D.E.C.I.

Les aménagements devront être validés par le service public communal de D.E.C.I ou à défaut par le maire de la commune.

Raccordement Electrique

Avant tout début de travaux, le pétitionnaire devra impérativement se rapprocher d'Enedis pour connaître les modalités techniques et financières du raccordement du projet de lotissement.

Ginestas, le 28 Juillet 2021

Le Maire,
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 :

La présente décision 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.