

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 14/03/2024 Affichée le 29/03/2024	Complétée le 27/03/2024, 02/05/2024, 28/05/2024 et le 11/06/2024 ;	N° PA 34116 24 M0001
Par	Monsieur BIASIZZO Dominique	Surface de Plancher autorisée : 660 m ²
Demeurant à	33 rue du Val de la Mosson 34430 SAINT-JEAN-DE-VEDAS	Destination : Lotissement
Pour	CREATION DE 5 LOTS A BATIR AVEC ACCES COMMUN	<div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">URBANISME</div> <div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">AFFICHAGE EFFECTUE</div> <div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">DU 28/06/2024</div> <div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">AU 28/08/2024</div> <div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">NON OPPOSITION</div> <div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">GRABELS, LE</div> <div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">LE MAIRE,</div>
Sur un terrain sis	206 Rue de Richaуда GRABELS	
Parcelle(s)	BL0246 BL0247 BL0248	

Le Maire,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêt approuvé ;
- Vu** Le Schéma Directeur d'assainissement pluvial des services de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18/07/2018 notifiant la nouvelle connaissance de l'aléa inondation par ruissellement pluvial ;
- Vu** le porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt, approuvé le 17/12/2021 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 27/03/2024, 02/05/2024, 28/05/2024 et du 11/06/2024 ;
- Vu** l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 29/03/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du service Pôle Déchets et Cycles de l'Eau - REGIE DES EAUX en date du 15/04/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole/Pôle Piémonts et Garrigues en date du 04/04/2024 ;
- Vu** de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 22/03/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Déchets et Cycles de l'Eau – Service Collecte et Nettoyement en date du 11/06/2024 ;
- Vu** l'étude de ruissellement pluvial secteur Richaуда – Coustierrassas du BET Gaxieu et menée par les services de Montpellier Méditerranée Métropole en cours d'étude ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Décision

Monsieur Dominique BIASIZZO, est autorisé à aménager une assiette foncière de 2172,00 m² comprenant les parcelles cadastrées : BL0246 BL0247 BL0248.

La Surface de plancher maximale constructible sur l'aménagement est de 660 m². La répartition par lot de cette surface figure au règlement de l'aménagement annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Avis GEMAPI

Les prescriptions GEMAPI, avis du 20/06/2024, reprises ci-après devront être intégralement respectées.

« Le projet est situé en zone de production du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la Commune de Grabels.

➤ Volet compensation de l'imperméabilisation

Les futurs projets sur le lot à bâtir devront être compatibles avec les obligations et contraintes de la zone de production du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la Commune de Grabels. * Ils devront notamment prévoir un dispositif de compensation de l'imperméabilisation répondant aux exigences en vigueur lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (volume et débit de fuite) et démontrer la non-aggravation des écoulements actuels en aval prévue par le code civil. Des ouvrages de rétention à ciel ouvert sont à privilégier. Le débit de fuite et la surverse devront s'évacuer gravitairement vers le réseau pluvial communal.

Tous les espaces ayant un revêtement dont l'infiltration n'est pas proche de la pleine terre devront être considérés comme de la surface imperméabilisée qu'il faudra compenser.

Des cuves de récupération des eaux de pluies pourront être mises en place en complément du volume de rétention nécessaire.

Conformément au code civil, le projet ne doit pas aggraver les écoulements actuels en aval.

** Actuellement, le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la Commune de Grabels impose une compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 120l/m² imperméabilisés. Le débit de fuite des ouvrages de rétention doit être compris entre le débit biennal Q2 et le débit quinquennal Q5 actuel (avant aménagement).*

➤ Volet gestion du ruissellement pluvial de surface

Afin de protéger les surfaces habitables d'un risque de ruissellement de surface, le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de Grabels impose :

De caler les 1ers planchers 20cm au-dessus du terrain aménagé.

En dehors d'un mur bahut de 0.20m en pied de clôtures, la réalisation de mur est interdite afin d'assurer une transparence hydraulique.

Le portail devra être ajouré afin d'être transparent aux écoulements.

Lors de la délivrance des permis de construire, si d'autres dispositions constructives sont en vigueur, les demandes d'autorisations d'urbanisme devront en tenir compte.

D'après l'étude menée par Gaxieu, une résurgence canalisée par un Ø200 jusqu'au caniveau rue de Richaуда a été identifiée au droit du lot 5.

Dans un objectif de préservation de la ressource en eau, le projet ne doit pas altérer la résurgence. Son fonctionnement et son cheminement hydraulique doivent être préservés afin de conserver le régime hydrologique actuel.

Il est préconisé de ne pas prévoir d'aménagements et de constructions au droit de la résurgence et de sa canalisation.

ARTICLE 3 : Conditions de réalisation – Délais d'exécution

La réalisation de l'aménagement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux annexés au présent arrêté.

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté. Une prolongation d'une année de la validité du permis d'aménager peut-être demandée, deux fois. A défaut celui-ci sera caduc.

ARTICLE 4 : Alignement, Autorisation de travaux

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de travaux de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès des autorités compétentes.

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 28/06/2024
AU 28/08/2024
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



ARTICLE 5 : Aménagements

Les aménagements prévus sur l'emprise de l'aménagement seront réalisés conformément au programme des travaux annexé au présent arrêté.

ARTICLE 6 : Participations financières

A la charge des constructeurs à la délivrance du permis de construire :

- La part intercommunale de la Taxe d'Aménagement ;
- La part départementale de la Taxe d'Aménagement ;
- La redevance d'archéologie préventive selon le cas.

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 28/06/2024
AU 28/08/2024
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

ARTICLE 7 : Délivrance de permis de construire

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots ne pourront être délivrés qu'en l'application de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme



ARTICLE 8 : Association syndicale

En application de l'article R 442.7 du Code de l'Urbanisme, une association syndicale devra être constituée.

ARTICLE 9 : Prescriptions

L'ensemble des prescriptions émises par le service du pôle déchets et cycles de l'eau – Régie des Eaux, le SDIS34, de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole, du service GEMAPI, et du Pôle Déchets et Cycles de l'Eau – service Collecte et Nettoyement, annexées au présent arrêté seront strictement respectées.

ARTICLE 10 : Règlement

Les constructions devront se conformer au règlement de l'aménagement, annexé au présent arrêté.

ARTICLE 11 : Publicité immobilière

L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par les soins du lotisseur, celui-ci devra ensuite aviser l'autorité compétente de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 12 : Exécution de l'arrêté

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté, dont il assurera la publication par voie d'affichage.

GRABELS, le

24 JUN 2024

Le Maire

**Le Maire,
René REVOI**



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.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme le permis est périmé 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.

Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, le permis peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) 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 : le permis n'est définitif 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) bénéficiaire(s) 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.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

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