

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 29/10/2024	Complétée le 19/012/2024	N° PA 34116 24 M0002
Affichée le 31/10/2024		
Par	CONSTRUCTION DU SUD 34	
N°SIRET	82444919300013	
Demeurant à	52 Clos des Entreprises 34970 LATTES	
Représenté par	KHALID MOGHEL	Destination : Lotissement
Pour	Création d'un lotissement de 3 lots avec placette de retournement.	URBANISME
Sur un terrain sis	234 Rue de Las Coustierrassas GRABELS	AFFICHAGE EFFECTUE
Parcelle(s)	BL0063	DU 28/03/2025
		AU 28/05/2025
		NON OPPOSITION

**GRABELS, LE
LE MAIRE,**

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'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** L'étude de ruissellement pluvial sur les secteurs Richauda et Coustierrassas à Grabels en cours et menée par Montpellier Méditerranée Métropole ;
- 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 19/12/2024 et du 18/03/2025 ;
- Vu** le permis de démolir n°PD3411624M0004 délivré le 18/11/2024 ;
- Vu** l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 26/11/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Déchets et Cycles de l'Eau – Régie des Eaux en date du 07/11/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole/Pôle Piémonts et Garrigues en date du 22/01/2025 ;
- Vu** l'avis de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau - Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 17/03/2025 ;
- Vu** la réponse de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin de Londres en date du 28/01/2025 ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Décision

Monsieur MOGHEL Khalid, SAS Constructeur Sud 34, est autorisé à aménager en 3 lots une assiette foncière de 2172,00 m² comprenant la parcelle cadastrée BL0063. La surface de plancher maximale constructible sur l'aménagement est de 600 m². La répartition par lot de cette surface figure au règlement de l'aménagement annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : 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 3 : 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.

ARTICLE 4 : Aménagements

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

ARTICLE 5 : Cession foncière

Il conviendra de prévoir la cession à Montpellier Méditerranée Métropole de parties de terrain nécessaires aux aménagements, objet des emplacements réservés n°6 « pour réalisation d'un ouvrage hydraulique route de Bel Air (type rétention) » et n°9 « pour élargissement à 8 mètres de la plate-forme de la rue de las Coustierrassas ». Il conviendra pour cela de prendre contact avec les services concernés de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le permis d'aménager devra strictement respecter les emplacements réservés, notamment pour l'ER n° 6 en limite Est de la parcelle BL 63.

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.

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 : Prescriptions GEMAPI

L'ensemble des prescriptions émises par le service GEMAPI annexées seront strictement respectées et reprises ci-après :

« Avis favorable avec prescriptions

➤ Volet débordement de cours d'eau

La parcelle n'est pas concernée par un aléa débordement de cours d'eau.

➤ Volet compensation à l'imperméabilisation et fonctionnement pluvial

La notice du PA fait apparaître que :

- La placette de retournement sera réalisée en matériaux perméables avec compensation mutualisée avec celle du lot 1 à hauteur de 50% de sa surface sur la base de 120 l/m² imperméabilisé soit 2.5m³.
- Le local OM sera compensé dans le dispositif de compensation du lot 1 à hauteur de 100% de sa surface sur la base de 120 l/m² soit 0.5m³.
- L'imperméabilisation associée aux lots sera compensée au sein de chaque lot en sus ;

Le volume compensatoire aux éléments publics (placette de retournement et local OM) devra être mis en place avant le démarrage du chantier tout comme pour les lots.

La notice du PA indique que le stationnement sur les lots seront réalisés en structure nidagravel. Il conviendra également de les compenser à hauteur de 50% de la surface sur chaque lot correspondant.

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 28/03/2025
AU 28/05/2025
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



Par ailleurs, la notice du PA indique que le caniveau présent à l'Est de l'opération assurera le drainage des eaux pluviales y compris de celles en provenance de l'amont. Le service GEMAPI indique que ce caniveau est largement insuffisant lors d'évènements pluvieux significatifs.

➤ Volet risque ruissellement

Plusieurs éléments caractérisent le risque ruissellement sur la commune de Grabels

1) Le zonage pluvial

Le SDAP identifie la parcelle du projet comme concernée en partie par une zone de production et en partie par une zone de ruissellement en fond de parcelle.

Le règlement de ces zones stipule que :

En zone de production :

- Les clôtures doivent être transparentes aux écoulements. Seul un mur bahut de 20 cm est accepté. La réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite ; exceptées pour les clôtures orientées parallèlement aux écoulements principaux ;
- Le premier plancher fonctionnel/habitable doit être calé à TN+20 cm par rapport au point haut de voirie (trottoir compris) ;

En zone de ruissellement :

- Interdiction de remblayer ou après justification d'un équilibre remblais/déblais n'engendrant pas d'incidence sur les écoulements et le fonctionnement hydraulique de la zone concernée, des secteurs périphériques et ceux situés en aval, une étude hydraulique sera exigée afin d'apporter les garanties et justifications nécessaires.
- Les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0.2m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite ;
- Les premiers planchers fonctionnels/habitables devront respecter une cote de +0.6m par rapport au point haut de voirie y compris le trottoir ;
- Les piscines sont autorisées à condition de présenter un balisage permettant sa délimitation et d'identifier sa présence à une cote minimale de +0.6m par rapport au TN ;
- Les équipements susceptibles d'être basculés ou emportés par les écoulements doivent être arrimés ou mis hors d'eau ;

Les clôtures mises en place au sein de l'opération devront donc être transparentes aux écoulements (mur bahut de 20 cm et grillage à maille large).

2) L'étude de ruissellement en cours

Les premiers résultats de l'étude de ruissellement sont cohérents avec les éléments du SDAP de Grabels.

Les trois futurs lots sont concernés par un aléa fort/très fort et modéré.

Les planchers des habitations devront être calés à la cote PHE +30 cm.

Les futures parcelles sont impactées par des hauteurs d'eau variant entre 15 cm et 2,15 m.

Une étude hydraulique plus fine est en cours de réalisation sur ce secteur et les premiers résultats confirment la présence de hauteur d'eau élevée sur le fond de parcelle des lots 1 et 2 (hauteur potentiellement > 1 m).

Le calage des planchers des habitations devra tenir compte de cette information et sera instruit lors de chaque PC déposé pour chacune des nouvelles constructions. Les pétitionnaires de chaque PC devront se rapprocher du service GEMAPI pour définir le calage plancher définitif lorsque l'emprise des futures habitations seront définies.

Le calage le plus sécuritaire sera retenu entre les règles du SDAP et la règle du calage à PHE + 30cm de l'étude de ruissellement. La mise en transparence du vide sanitaire sera demandée.

**URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 28/03/2025
AU 28/05/2025
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE**



Concernant le Lot 1, il sera vérifié que le volume de compensation proposé prend bien en compte les 3m³ nécessaire à la compensation de la placette et du local OM qui devront être compensés dès le démarrage du chantier de viabilisation de ce programme. »

ARTICLE 9 : Autres prescriptions

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

ARTICLE 10 : Règlement

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 28/03/2025
AU 28/05/2025
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



GRABELS, le

19 MARS 2025

Le Maire

Le Maire,
René REVOL



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.