

## AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le <b>27/12/2024</b>	Complétée le <b>23/04/2025</b>	N° PC <b>34116 24 M0039</b>
Affichée le <b>03/01/2025</b>		Surface de Plancher autorisée
Par ANDRE ENTERPRISES N°SIRET 84882786100032		4940,00 m <sup>2</sup>
Demeurant à 99 rue Paul Eluard 34980 SAINT-GELY-DU-FESC		Destination : Bureaux, Industrie, Entrepôt
Représenté par Thomas ANDRE		<div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">             URBANISME              AFFICHAGE EFFECTUE              DU 11/07/2025              AU 11/09/2025              NON OPPOSITION              GRABELS, LE              LE MAIRE,           </div>
Pour Réalisation d'un immeuble pour 2270 m <sup>2</sup> de bureaux, 670 m <sup>2</sup> d'industrie, 2000 m <sup>2</sup> d'entrepôt et de 71 places de stationnement extérieures.		
Sur un terrain sis Impasse Pierre Magnol GRABELS		
Parcelle(s) AA0016 AA0018 AA0027 AC0086 AC0152		

**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 porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt approuvé le 17/12/2021 ;
- 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** la Zone d'Aménagement Concerté « ZAC EUROMEDECINE II » approuvée ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 23/04/2025, 30/04/2025 et du 26/06/2025 ;
- 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 26/06/2025 ;
- Vu** les avis de la SERM en date du 16/04/2025 et de l'architecte coordonnateur de la ZAC en date du 24/01/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux en date du 16/04/2025 ;
- Vu** l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 22/05/2025 ;
- Vu** la réponse de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin de Londres (CESML) en date du 28/01/2025 ;

### ARRETE :

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**ARTICLE 2 :** Les prescriptions émises par la Régie des Eaux, le SDIS 34 et la GEMAPI, annexées au présent arrêté seront strictement respectées, notamment les prescriptions GEMAPI suivantes :

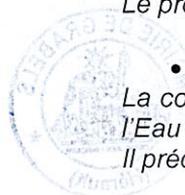
**« Avis favorable avec prescriptions**

*Le projet est situé en zone de production du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.*

- **Volet compensation de l'imperméabilisation**

*La compensation de l'imperméabilisation du projet est définie dans le cadre d'un Dossier Loi sur l'Eau global à l'opération ZAC Euromédecine ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral en 2007.*

*Il préconise un débit de fuite <Q2 actuel : 40l/s/ha rejeté vers le bassin de rétention Euromédecine.*



D'après l'état des lieux réalisé sur la ZAC, le bassin dispose d'un volume suffisant pour contenir les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation du lot.

Le projet prend en compte une surface active de 5237m<sup>2</sup>.

NB : les surfaces en béton perméable doivent prendre en compte un coefficient d'imperméabilisation proche de 0.8 afin de considérer une surface active correcte.

Il est proposé de compenser la surface active à hauteur de 120l/m<sup>2</sup> (soit 628m<sup>3</sup>) par :

- Une noue et un bassin de rétention de 285m<sup>3</sup>
- Un bassin enterré de 180m<sup>3</sup>
- Une structure réservoir sous chaussée de 200m<sup>3</sup>.

➤ Soit un volume total de 665m<sup>3</sup>.

Le débit de fuite dimensionné sur la base du DLE 40l/s/ha imperméabilisé, induirait un débit de fuite de 21l/s pour l'opération.

La notice hydraulique indique qu'un fossé et une canalisation d'exondement ont été prévus pour que les eaux provenant de l'amont ne soient pas interceptées par la noue est et le bassin. Ces aménagements achemineront le ruissellement amont vers l'exutoire naturel de la parcelle.

URBANISME  
AFFICHAGE EFFECTUE  
DU 11/07/2025  
AU 11/09/2025  
NON OPPOSITION  
GRABELS, LE  
LE MAIRE,



• **Volet gestion du ruissellement pluvial de surface**

Les 1ers planchers doivent respecter une cote de +20cm par rapport au terrain aménagé au droit des ouvertures afin d'être protégés d'un risque de ruissellement de surface pouvant transiter le long des constructions.

**Un point de vigilance particulier doit être porté aux façades nord-est et nord-ouest exposées aux écoulements provenant de l'amont.**

**Le projet étant fortement décaissé et comportant un niveau sous le terrain naturel, il est nécessaire que le nivellement permette un cheminement hydraulique qui n'exposera pas les constructions.**

L'«*extrait plan de voirie*» démontre grâce aux côtes topographiques que les eaux de la voirie ne sont pas dirigées vers le projet : la parcelle ne recevra pas d'eau provenant de la voirie.

La notice hydraulique indique qu'un fossé et une canalisation d'exondement ont été prévus pour que les eaux provenant de l'amont n'impactent pas le projet. Ces ouvrages devront être suffisamment dimensionnés pour que les eaux périphériques n'impactent pas le projet jusqu'à une occurrence centennale.

Afin de justifier que les eaux de ruissellement ne s'introduiront pas dans les locaux, des plans matérialisant le sens des écoulements démontrent que les écoulements ne sont pas dirigés vers les bâtiments.

L'accès au parking RDC depuis le R+1, devra être protégé de toute intrusion d'eau :

- des dos d'âne limiteront le ruissellement vers la rampe ;
- des caniveaux de récupération des eaux pluviales devront être suffisamment dimensionnés de manière à contenir une pluie centennale ;
- des batardeaux devront être mis en place. Le pétitionnaire devra s'assurer de leur activation.

**Les grilles d'aération/ventilation devront être calées à minima +20cm par rapport au terrain aménagé.**

En dehors d'un mur bahut de 20cm maximum en pied de clôtures, la réalisation de murs est interdite.

Les clôtures sont prévues en mailles rigides garantissant une transparence hydraulique

Le portail devra être transparent aux écoulements ».

**ARTICLE 3 :** Les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20 m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite, exceptées pour les clôtures orientées parallèlement aux écoulements principaux.

03 JUL. 2025

GRABELS, le

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.

- d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux, qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite susceptible d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative) ;
- d'un recours contentieux, le tribunal administratif territorialement compétent. Ce recours peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 11/07/2025**  
**AU 11/09/2025**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**

