

AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 30/04/2026	Complétée le 18/06/2026	N° PC 34116 26 00016
Affichée le 30/04/2026		
Par	MOUZOUN HICHAM	Surface de Plancher autorisée : 136,10 m²
Demeurant à	108 bis Chemin Font du Noyer 34980 MONTFERRIER-SUR-LEZ	Destination : Habitation
Pour	Création d'une maison d'habitation individuelle sur 2 niveaux avec garage, ainsi qu'une terrasse avec piscine	URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 14/08/2026 AU 14/10/2026 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,
Sur un terrain sis	Lotissement Le Clos de Bel Air 117, Rue de Richaуда 34790 GRABELS	
Parcelle(s)	BT0213, BT0221, BT0201	

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 intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du conseil de métropole en date du 16 juillet 2025 et l'ensemble de ses évolutions ultérieures ;
- 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** le permis de démolir n°PD3411625M0002 délivrée en date du 09/07/2026 ;
- Vu** le lotissement « Clos de Bel Air » n° PA341162500001 délivré le 02/06/2026 et son règlement en vigueur ;
- Vu** la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis n° PA341162500001 déposée en mairie le 27/02/2026 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 18/06/2026 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) 23/07/2026 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du service de Régie des Eaux date du 13/05/2026 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescription du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 19/05/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation ;

Considérant les dispositions particulières de l'article L442-14 du code de l'urbanisme relatives aux dispositions d'urbanisme opposables au sein d'un lotissement objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Considérant que, nonobstant les dispositions du PLUi-c de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 16 juillet 2025, le dépôt en mairie le 27/02/2026 de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux du permis d'aménager n° PA341162500001 délivré le 02/06/2026 a pour effet, sur son assiette foncière, de maintenir opposable pendant cinq ans, soit jusqu'au 27/02/2031 à tout dépôt de demande d'autorisation les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grabels en vigueur à la date du 27/02/2026 ;

Considérant en conséquence que le terrain d'assiette du projet est soumis aux dispositions de la zone UC3 du PLU de la commune de Grabels ;

Considérant que le projet se situe en zone de production du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) des services de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant que le règlement dispose que les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0.20m en pied de clôture, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite [...];

Considérant que le portail coulissant en alu est soumis aux dispositions du règlement du SDAP en zone de production ;

ARRETE :

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

ARTICLE 2 : Les prescriptions émises par le Pôle Piémonts et Garrigues, GEMAPI et la Régie des Eaux, annexées au présent arrêté seront strictement respectées.

ARTICLE 3 : Une servitude de passage et de réseaux devra être dument établie par acte notarié et présenté avant la déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

GRABELS, le **13 AOUT 2026**

Le Maire
Pascal HEYMES



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 14/08/2026
AU 14/10/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



Information : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et départementale) et est susceptible d'être soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive. Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes.

En ce qui concerne les exonérations et/ou majorations éventuelles, il conviendra de se reporter aux délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole et du Conseil Départemental.

Votre projet peut être soumis à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) en application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14/03/2012 (le montant et les modalités de recouvrement de cette taxe seront précisés par courrier de la Régie des Eaux).

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.

AFFICHAGE, DELAIS ET VOIES DE RECOURS : INFORMATION À LIRE ATTENTIVEMENT-INFORMATION À LIRE ATTENTIVEMENT

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du maire de la commune :

Conformément à l'article L600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R424-17 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 bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, 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 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 A424-15 à A424-19 du code de l'urbanisme, 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 bénéficiaire 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) bénéficiaires de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances.

Nota : Avant le début du chantier il est impératif de faire vérifier l'état du sol afin d'adapter les techniques de construction à ce type de contraintes (retrait, gonflement du sol, sol argileux etc.)

Par ailleurs et pour les permis de construire déposés depuis le 01.05.2011 des règles de construction parasismique devront être respectées pour certains types de bâtiments.

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 14/08/2026
AU 14/10/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

