Mairie de GRABELS

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 **31/08/2026** Affichée le **04/09/2026**		N° **PC 34116 26 00031**
Par	TUFFOU Estelle	Surface de Plancher autorisée : 140,00 m²
Demeurant à	435 Rue du Château Rés Castel des Anges -App A208 34790 GRABELS	
Pour	Construction d'une villa individuelle avec 2 places de stationnement	Destination : Habitation
Sur un terrain sis	238 Rue de Las Coustierrassas GRABELS	
Parcelle(s)	BL0063	

URBANISME
AGE EFFECTUE
DU 22/10/2026
AU 22/12/2026
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 code de l'urbanisme, notamment son article L442-14 ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal-climat (PLUi-c) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du conseil de Métropole en date du 16/07/2025 ;
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 (SDAP) 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 porter à connaissance des risques mouvements de terrains (chute de bloc, glissement de terrain, affaissement-effondrement sur cavité) en date du 26/11/2025 ;
Vu le permis de démolir n°PD3411624M0004 délivré le 18/11/2024 ;
Vu le lotissement « Les Iris » n° PA3411624M0002 délivré le 19/03/2025 et son règlement en vigueur ;
Vu l'arrêté de vente par anticipation et de différé de travaux de finition en date du 11/02/2026 ;
Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis n°PA3411624M0002 déposée en mairie le 13/02/2026 ;
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) en date du 07/09/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux en date du 10/09/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 15/09/2026 ;

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, précisant que 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, l'autorisation de permis d'aménager n°PA3411624M0002 en date du 19/03/2025 et le dépôt en mairie de sa déclaration attestant de l'achèvement des travaux en date du 13/02/2026 ont pour effet, sur son assiette foncière, de maintenir jusqu'au 13/02/2031 le caractère opposable des dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grabels applicables à la date du 19/03/2025 ;

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 ;

ARRETE :

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

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 22/10/2026
AU 22/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

GRABELS, le 16 OCT. 2026

Le Maire
Pascal HEYMES

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

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 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 par la voie d'un recours contentieux. 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.

En cas de recours gracieux : le recours doit être adressé à l'auteur de la décision dans un délai d'un mois à compter de son affichage sur le terrain. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.
Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, ce recours ne prolonge pas le délai du recours contentieux, lequel doit donc être exercé, le cas échéant, dans les deux mois suivant la décision d'autorisation d'urbanisme, indépendamment du recours gracieux.
- 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.
A cet effet, il peut saisir :
- d'un recours gracieux, l'auteur de la décision dans un **délai d'un mois** suivant la date de réception. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux, qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ;
- d'un recours contentieux, le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois suivant la date de réception. Ce recours peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site internet www.telerecours.fr.

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.