Mairie de GRABELS

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le **17/06/2026**	**Complétée le 14/10/2026**	N° **PC 34116 26 00022**
Affichée le **19/06/2026**		
Par	SAS TOITS DE FRANCE	Surface de Plancher autorisée
N°SIRET	32969022600041	
Demeurant à	20 Rue Maurice Monti 30000 NIMES	349,50 m²
Représenté par	Stéphanie CRIADO	Destination :
Pour	Projet de construction de 5 logements locatifs sociaux, dont 4 x T3 et 1 x T4._Le bâtiment, à étage, sera couvert de toitures à deux pentes.	Habitation
Sur un terrain sis	Lotissement le Pradas – logements A-B-C-D-E 59 rue des Glaïeuls GRABELS	
Parcelle(s)	BN0136	

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 30/10/2026
AU 30/12/2026
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 plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du conseil de métropole en date du 16 juillet 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 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 d'aménager n°PA34116 22M0005 dénommé « Lotissement Le Pradas » délivré à la société GGL AMENAGEMENT le 07/07/2023 et son règlement ;
Vu l'arrêté de transfert du permis d'aménager PA34116 22M00005 au bénéfice de la société LOTI DU SUD en date du 14/01/2025 ;
Vu l'arrêté de vente par anticipation des lots du lotissement PA34116 22M0005 en date du 20/07/2026 ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 24/07/2026 et 27/08/2026 du 14/10/2026
Vu l'avis favorable avec prescriptions auprès de la Régie des Eaux en date du 02/07/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Piémonts et Garrigues en date du 13/07/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescription de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 25/08/2026 ;
Vu l'avis favorable de la DHaPaR en date du 28/08/2026 ;
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date 07/07/2026 ;

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 qui disposent 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 qu'en l'absence d'achèvement des travaux constaté et en exécution de l'arrêté du 20/07/2026 portant autorisation de vente par anticipation des lots du lotissement PA 34116 22M0005, la circonstance que le transfert en propriété ou en jouissance d'au moins un des lots de

ce lotissement ait été acté, permet à la société LOTI DU SUD à l'occasion de la présente demande de permis de construire, de se prévaloir des droits attachés, en vertu de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, au lotissement PA 34116 22M0005 autorisé par arrêté du 07/07/2023 ;

Considérant en conséquence que le terrain d'assiette du projet est soumis aux dispositions de la zone AUb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grabels en vigueur à la date du 07/07/2023 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de 5 logements locatifs sociaux ;

Considérant que le terrain d'assiette se situe en zone UC4 – 3 du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU
AU
NON OPPOSITION
GRABELS, LE

ARRETE :

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

ARTICLE 2 : Les prescriptions émises par le SDIS34, GEMAPI, la Régie des Eaux et le Pôle Piémonts et Garrigues, annexées au présent arrêté seront strictement respectées.

GRABELS, le 20 OCT. 2026

Le Maire
Pascal HEYMES

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 30/10/2026
AU 30/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

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 : INFORMATIONS 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 d*éposés depuis le 01.05.2011* des *règles de construction parasismique* devront être *respectées* pour certains types de bâtiments.