

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 30-12-2022	Complétée le 26-04-2023	N° PC 34116 22 M0047
Affichée le 06-01-2023		
Par	HELENIS SAS	Surface de plancher autorisée
N° SIRET	49109538600042	
Demeurant à	1366 Avenue des Platanes – Bât. Audace	5451 m2
	34970 LATTES	Destination : Logements collectifs et locaux d'activités
Représenté par	Monsieur Jean-François GAPILLOUT	
Pour	Réalisation de 6 bâtiments en R+2 comprenant 78 logements dont 26 LLS et 137 places de stationnement + locaux d'activités	
Sur un terrain sis	Rue du Pradas GRABELS	URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 26/10/23 AU 26/12/23 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,
Parcelle(s)	BN 32 – BN 33 – BN 117	

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 dont les ER n° 11 et n° 16 ;
- 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** la réponse de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin-de-Londres en date du 03/02/2023,
- Vu** l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 27/02/2023,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Déchets et Cycles de l'Eau – Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations en date du 15/06/2023,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Service Eau et Développement Urbain de Montpellier Méditerranée Métropole du 25/04/2023,
- Vu** l'avis défavorable du Pôle Piémont et Garrigues de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 10/03/2023,
- Vu** la réponse de la Direction régionale des affaires culturelles en date du 21/02/2023,
- Vu** l'avis favorable de la commission départementale de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 08/08/2023,

Considérant que la présente demande d'autorisation est devenue tacite le 26/09/2023 mais que cet arrêté est destiné à formaliser et notifier les avis des services consultés dont celui de la GEMAPI et la fiscalité liée aux équipements propres de l'opération située en zone AUB du PLU,

Considérant que les pièces complémentaires déposées le 26/04/2023 constituent la base du dossier de permis de construire,



ARRETE :

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

ARTICLE 2 : Le présent projet est lié au permis d'aménager PA3411622M0005. Une étude hydraulique globale a été effectuée sur l'ensemble de ces 2 opérations, référencée ETUDE HYDRAULIQUE POUR LA REALISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PRADAS A GRABELS – Avril 2022 – CITEO Ingénierie.

Les prescriptions GEMAPI, avis du 15/06/2023, comme celles émises dans le cadre du PA3411622M0005, reprises ci-après devront être strictement respectées.

« Protection du projet contre le risque inondation par ruissellement du bassin versant amont.

La zone de projet intercepte un bassin versant amont de 27ha. Afin de protéger le projet du risque inondation liés aux écoulements provenant de l'amont, des merlons d'une hauteur de 70cm en alternance avec des hauteurs de 20cm sont prévus le long de la RD.

Le merlon devra être modifié pour être transparent aux écoulements : 30% du linéaire devra être en transparence totale (h=0cm → au niveau du terrain naturel) afin que les eaux provenant de la RD soient dirigées vers les noues.

L'étude hydraulique présente également l'aménagement d'un **bassin d'écrêtement** au nord de la RD.

Cet ouvrage devra être fonctionnel avant la réalisation des constructions afin de garantir leur non inondabilité provenant des écoulements amont ».

ARTICLE 3 : Au titre de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme est exigé en tant qu'équipement propre, la réalisation et le financement par le pétitionnaire d'un bassin écrêteur d'un volume de 810m3 sur la parcelle BN 83 dont la charge financière sera répartie en fonction de la SDP générée par la présente demande d'autorisation. La charge financière sera affectée au PA n°03411622M0005, SDP maximale de 1920m2 et au PC n°03411622M0047, SDP de 5451 m2 dont les bénéficiaires assureront la réalisation. Le projet est concerné par les ER 11, ER 13 et ER 16 dont les aménagements sont compatibles avec la destination des emplacements réservés.

Cet équipement devra être en service avant toute délivrance des permis de construire dans le périmètre du permis d'aménager, conformément à l'avis de la GEMAPI.

ARTICLE 4 : L'aménageur devra réaliser et financer en équipement propre, dans les règles de l'art, les travaux de voiries permettant la desserte et l'accès de toutes les parcelles aux véhicules et d'assurer la viabilité du permis d'aménager par la bonne exécution des réseaux AEP, EU, PLUVIAL, ECLAIRAGE PUBLIC, ELECTRICITE, RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS, PROTECTION INCENDIE conformément à l'avis des concessionnaires. Il devra obligatoirement réaliser et financer en équipement propre les ouvrages visés à l'article 3 et à l'article 4 du présent arrêté nécessaires à la viabilité et à l'équipement du terrain aménagé.

L'aménageur amorcera au droit de chaque lot, les branchements particuliers jusqu'à la limite du lot afin d'éviter les coupures de la chaussée au moment des raccordements effectifs.

Les plantations et l'entretien des espaces libres végétalisés devront être assurés par l'aménageur comme la voirie interne à l'opération.

Tous les travaux d'équipement devront être établis conformément aux plans des travaux d'équipement et aux prescriptions des services concédés.

ARTICLE 5 : L'aménageur sera responsable de la bonne exécution et l'entretien d'un ensemble immobilier ainsi que de la voirie et des divers réseaux jusqu'à leur prise en charge par une Association Syndicale Libre (ASL) des propriétaires.

GRABELS, le

Le Maire

**Le Maire,
René REVOL**

23 OCT. 2023



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 Général.

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 Montpellier Méditerranée Métropole. A titre d'information, la valeur est fixée à 19€/m² de Surface de Plancher (SDP) pour les usagers domestiques, 9€/m² de SDP pour les usagers assimilés domestiques ; valeurs révisées annuellement)

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 l'autorisation est périmée 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 : l'autorisation n'est définitive 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.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation 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.

