

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	
Déposée le 26/05/2023 Affichée le 26/05/2023	Complétée le 23/08/2023
Par	Monsieur PELUS LAURENT
Demeurant à	57 RUE DU CHATEAU 34790 GRABELS
Pour	Réhabilitation d'un magasin agricole en commerces et bureaux
Sur un terrain sis	39 RUE DU CHATEAU GRABELS
Parcelle(s)	BE0199

Référence dossier :
N° PC 34116 23 M0010
<p>URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 24.01.2024 AU 25.03.2024 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,</p>

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 Porter à Connaissance – PPRi de Grabels - des services de l'Etat des zones inondées les 6 et 7 octobre 2014 en date du 29 juin 2015 ;
- 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** les pièces complémentaires déposées en date du 23/08/2023 ;
- Vu** l'avis de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 23/06/2023 relatif au risque pluvial et inondation ;
- Vu** l'avis du Pôle Piémonts et Garrigues de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 12/07/2023 ;
- Vu** la réponse du Service Départemental d'Incendie et de Secours 34 (SDIS 34) en date du 05/09/2023 ;
- Vu** l'avis défavorable de la commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 12/12/2023 ;

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation d'un ancien magasin agricole en vue de créer deux commerces et deux bureaux ;

Considérant que selon matrice cadastrale, le terrain d'assiette du projet parcelle BE N°199 ne comporte pas de bâti existant et ne relève d'aucun régime fiscal ;

Considérant que l'activité déclarée par le pétitionnaire « de vente de vin » est une activité accessoire de l'activité agricole qui seule détermine la destination principale du bâtiment, que cette activité de vente est interrompue depuis plus de 10 ans ;

Considérant que le projet relève du régime de changement de destination totale d'un bâtiment existant ; entre les différentes catégories définies à l'article R 151-27 du code de l'urbanisme ; notamment de « 1° Exploitation agricole et forestière » à « 3° Commerce et activités de service » ;

Considérant que le terrain assiette du projet se situe en zone Bn du PPRI,

Considérant que le changement de destination est interdit par le règlement de la zone Bn du PPRI;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions combinées, du code de l'urbanisme et du règlement du PPRI ;

Considérant que le terrain d'assiette se situe en zones UB1 et Ns du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grabels ;

Considérant que l'article N - 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose que « [...] *sont interdits toutes constructions et installations [...]* »

Considérant qu'il ressort des plans versés au dossier que le projet prévoit la construction d'un local d'ordures ménagères et d'une terrasse d'une superficie respective de 8,72 m² et de 21,90 m² dans la zone Ns ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article N - 1 du PLU ;

Considérant l'article UB1 - 3 du PLU qui dispose que « [...] *Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 4 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire [...]* ».

Considérant qu'il ressort du dossier que l'accès, depuis la voie publique, se fait par l'intermédiaire de différentes propriétés privées ;

Considérant qu'aucune servitude de passage n'a été versée au dossier ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB1 - 3 du PLU ;

Considérant que l'unité foncière BE 200 adjacente au projet (parcelle BE199) est grevée par l'emplacement réservé (ER) n°14 - réservé pour la *création d'une liaison piétonne entre la rue du château et la Mosson* et par l'emplacement réservé n°15 pour la *création d'une réserve pour équipement public (château)*, sur la parcelle BE 200 ;

Considérant que le projet prévoit des places de stationnements avec un accès sur les ER14 et ER15 ;

Considérant que l'article UB1 - 13 du PLU qui dispose que « [...] *Les plantations existantes doivent être maintenues ou en cas de nécessité liée à la sécurité, remplacées par des plantations équivalentes, en quantité et qualité [...]* ».

Considérant qu'il ressort du plan de masse versé au dossier qu'un arbre en zone Ns est supprimé ;

Considérant ainsi que le projet ne respecte pas les dispositions des articles susvisés et des emplacements réservés (ER) ;

Considérant qu'en l'état, il convient de s'opposer au projet susvisé ;

Considérant que le présent permis de construire de réhabilitation d'un magasin agricole en commerces et bureaux, pour les motifs ci-avant développés tenant au non-respect du code de l'urbanisme, du code de la construction et de l'habitation, des règlements du PPRI et du PLU et de l'emplacement réservé N°14 du PLU, doit être refusé.

ARRETE :

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

GRABELS, le 17 janvier 2023

Le Maire



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

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.