

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	
Déposée le 30/04/2024	Complétée le 26/06/2024
Affichée le 24/05/2024	
Par	GREEN VALLEY
N°SIRET	89828355100015
Demeurant à	1366 avenue des Platanes 34970 LATTES BOIRARGUES
Représenté par	Monsieur Jean-François GAPILLOUT
Pour	Modifications sous-sols + accès + façades + cheminement + clôture + pergola + nombre d'arbres à couper + création passage de servitude
Sur un terrain sis	rue Antoine Jérôme Balard GRABELS
Parcelle(s)	AE0005 AE0052 AE0053

Référence dossier :
N° PC 34116 19 M0027 M04
 <b>LE MAIRE,</b> <b>GRABELS, LE</b> <b>NON OPOSITION</b>

AU 25/10/2024  
 DU 26/12/2024  
**AFICHAGE EFFECTUE**  
**URBANISME**

**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 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 décision N°047/03-06-2019 du 27/05/20219 relative à la signature de la convention de Projet Urbain Partenarial ;
- Vu** la convention du Projet Urbain Partenarial « Secteur la Valsière l'arbre blanc 2 » approuvé ;
- Vu** le permis de construire initial délivré le 10/09/2019 et ses modificatifs ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 26/06/2024 ;
- Vu** l'avis du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 24/06/2024 ;
- Vu** l'avis défavorable de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 25/09/2024 ;
- Vu** l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 13/06/2024 ;

**Considérant que** le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC2a du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grabels ;

**Considérant que** le projet consiste en 21 modifications dont : le décalage clôture/mur de soutènement, Modification de la serrurerie, la modification de pergolas, Modification dimensions tasseaux de bois en façade, création d'un accès voiture, modification du cheminement et l'ajout d'un escalier à l'accès parking des bâtiments A et B, l'alignement des fenêtre au niveau du RDC du bâtiment F, alignement des terrasses en façade Sud, modification de la rampe d'accès au niveau du parking sous-sol, de la modification du nombre d'arbres plantés, la modification du traitement des clôtures du bâtiment C, la création voirie (servitude parcelle voisine, la modification du revêtement du sol du cheminement extérieur des bâtiments D, E et F, la modification du nombre d'arbres à couper, de la mise à jour du poteau incendie, modification façade sud, la modification du hall d'entrée du bâtiment C, modification des fenêtres bâtiment A, modification de la clôture Est, modification nature GC sur le bâtiment C, suppression de l'entrée du parking n°2 et la modification des places PMR parking n°1 ;

**Considérant que** la rubrique n°6 du CERFA (description du projet) indique plusieurs modifications sans ne jamais mentionner celle de la création d'un regard avec clôtures et de l'aménagement au sein de la coulée verte ;

**Considérant que** les modifications déclarées dans la rubrique n°6 du CERFA ne sont pas conformes avec les plans versés au dossier ;

**Considérant que** le projet en partie haute ne respecte pas la protection prévue au PLU au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant que** les parcelles AE0005, AE0052 et AE0053 se situent dans la zone de production de ruissellement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial annexé au PLU ;

**Considérant que** l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**Considérant que** l'article 4 du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. [...] »

**Considérant que** d'après les plans versés au dossier il est impossible à l'autorité compétente de vérifier la préservation du dispositif de rétention structurant pour le système de gestion des eaux pluviales global situé entre le projet du permis de construire N°PC3411619M0027 et le permis d'aménager n°PA3411614M0004 ;

**Considérant que** d'après les plans versés au dossier il est impossible à l'autorité compétente de vérifier qu'aucun système de clôture type grillage n'est implanté au droit des systèmes d'engouffrement du fossé pluvial ;

**Considérant** l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 24/09/2024 ;

**Considérant** qu'en l'état, il y a lieu de s'opposer à la présente demande ;

**ARRETE :**

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

GRABELS, le

Le Maire

**Le Maire,  
René REVOL**



*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.