

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 18/03/2025		N° PC 34116 25 00005
Affichée le 21/03/2025		
Par	Monsieur ROSENTHAL Jean Marc-Marc et Madame CHARLIER Marie-Noëlle	<p align="center"><b>URBANISME</b> <b>AFFICHAGE EFFECTUE</b> <b>DU 11/04/2025</b> <b>AU 11/06/2025</b> <b>NON OPPOSITION</b> <b>GRABELS, LE</b> <b>LE MAIRE,</b></p>
Demeurant à	608 Route de l'Habitation Mitau Pliane 97190 LE GOSIER GUADELOUPE	
Pour	Construction d'une maison individuelle	
Sur un terrain sis	lot 4 rue de Richauda GRABELS	
Parcelle(s)	BL0247	



**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** le permis d'aménager n°PA3411624M0001 et son modificatif délivré le 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 02/04/2025 ;

**Considérant que** le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grabels et dans la zone de production de ruissellement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) ;

**Considérant que** le projet consiste en la construction d'une maison individuelle sur un lot issu d'un permis d'aménager n°PA3411624M0001 en date du 24/06/2024 ;

**Considérant que** l'article R.442 – 1 à R. 462 – 10 du code de l'urbanisme dispose que « *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :*

a) *Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;*

b) *Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis [...] ; »*

**Considérant que** le permis d'aménager n° PA3411624M0001 n'a notamment fait l'objet d'aucune Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.) ni d'aucune autorisation de vente par anticipation ;

**Considérant** en conséquence que les conditions requises par le code de l'urbanisme pour accorder les permis de construire ne sont pas remplies ;

**Considérant que** l'article 2.1.2 de la zone B1 du PPRIF qui énonce que les constructions nouvelles non desservies par un réseau d'hydrants, dont l'entrée est située à moins de 150 mètres (cent cinquante mètres) d'un point d'eau normalisé, doivent faire l'objet d'un rapport de contrôle positif montrant qu'un essai débit-pression met en évidence un débit maximal débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression de 1 bar ;

**Considérant que** le dossier de permis ne comporte pas de rapport de contrôle positif montrant qu'un essai débit-pression met en évidence un débit maximal débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression de 1 bar ;

**Considérant qu'**au titre de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme qui 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** l'article UC3 - 4 du PLU qui dispose que « [...] Lorsque le réseau public l'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.*

*Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.*

*Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.*

*D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).*

*En UC1b et UC3, il conviendra particulièrement :*

- d'assurer un stockage sur la parcelle avec si possible des modalités d'infiltration sur place ;
  - d'assurer le bon écoulement des eaux de leur arrivée sur la parcelle jusqu'au volume de stockage, que ce soit par les réseaux ou superficiellement. Dans le cas d'un écoulement superficiel, des mesures seront à prendre afin de guider les eaux vers le volume de stockage, sans être dans le sens de la pente (réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible).
  - de maintenir préférentiellement les écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
  - de concevoir la collecte et le cheminement de l'eau en mode dégradé (obstruction de canalisation...).
- [...] » ;

**Considérant** l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 02/04/2025

**Considérant** dès lors qu'il y a lieu de s'opposer au projet ;

**ARRETE :**

**URBANISME**  
**FICHAGE EFFECTUE**  
 DU 11/04/2025  
 AU 11/06/2025  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



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

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 11/04/2025**  
**AU 11/06/2025**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



GRABELS, le

**09 AVR. 2025**

Le Maire

Le Maire  
**René REVEL**



*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.**