

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 23/12/2024	Complétée le 18/04/2025	N° PC 34116 17 M0038
Affichée le 03/01/2025		M01
Par	Monsieur MOOT Richard Madame COMBES Laetitia	
Demeurant à	54 allée de la Badiane 34790 GRABELS	
Pour	Construction d'un garage de 22.71 m². Démolition d'un portail de clôture extérieur.	
Sur un terrain sis	54 allée de la Badiane - Lot n°23 - Les Terrasses de la Valsière GRABELS	
Parcelle(s)	AI0233	

**URBANISME  
AFFICHAGE EFFECTUE  
DU 20/06/2025  
AU 20/08/2025**



**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 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 de construire initial délivré le 24/10/2017 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 18/04/2025 ;
- Vu** l'avis de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 03/06/2025 ;

**Considérant que** le projet consiste en la démolition d'un portail de clôture et la construction d'un garage de 22.71 m² ;

**Considérant que** le terrain d'assiette se situe en zone UC2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grabels et dans la zone de production de ruissellement du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) ;

**Considérant** les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précisent 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** la zone de production de ruissellement du schéma directeur d'assainissement pluvial énonce que « *[...] les premiers planchers fonctionnels/habitables devront respecter une cote de + 0,20 m par rapport au point haut de la voirie y compris le trottoir [...]* »

**Considérant que** les plans de coupe joints au dossier ne permettent pas de vérifier que le plancher respecte les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial ;

**Considérant** dès lors que le projet ne respecte pas l'article susvisé et les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial ;

**Considérant que** la demande de permis de construire modificatif a fait l'objet d'une demande de pièces complémentaires en date du 20/01/2025, dans laquelle il a été demandé une coupe BB, perpendiculaire au garage, ainsi que des côtes du terrain naturel, du terrain aménagé et du premier plancher ;

**Considérant que** les pièces fournies le 18/04/2025 ne répondent pas à la demande de pièces en date du 20/01/2025 ;

**Considérant qu'**aucune coupe BB n'a été jointe au dossier ;

**Considérant qu'**aucune information n'a été apportée concernant la porte d'accès au garage qui est surélevée.

**Considérant qu'**en conséquence il est impossible à l'autorité compétente de vérifier le respect des dispositions du SDAP, comme le respect des prescriptions émises dans l'avis de la GEMAPI ;

**Considérant** l'article 9 du règlement du PLU qui dispose que « *L'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière est limitée à : [...] – en UC2 : 40% [...] » ;*

**Considérant** l'article 13 du règlement du PLU qui dispose que « *Les espaces libres sur l'unité foncière doivent être au minimum de : [...] – en UC2 : 60% » ;*

**Considérant** l'article 13 du règlement du PLU qui dispose que les espaces libres en pleine terre sur l'unité foncière devront représenter au minimum : [...] en UC2 : 60% des espaces libres ;

**Considérant** l'absence des calculs de l'emprise au sol, des espaces libres et des espaces libres en pleine terre, l'autorité compétente ne peut pas vérifier le respect des articles susvisés ;

**Considérant qu'**en l'état, pour l'ensemble de ces motifs, il y a lieu de s'opposer au projet ;

**ARRETE :**

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

GRABELS, le

12 JUIN 2025

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 :

- d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux, qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite susceptible d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative) ;
- d'un recours contentieux, le tribunal administratif territorialement compétent. Ce recours peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).