

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 05/03/2025	Complétée le 22/08/2025	N° PC 34116 25 00003
Affichée le 08/03/2025		
Par	PEZIERES JérémY	
Demeurant à	30 rue du Portail 34790 GRABELS	
Pour	Le projet concerne :- Le changement de destination d'une habitation en commerce : transfert du commerce "Tabac le Grabellois" situé au 30 rue du Portail à Grabels. SDP existante et conservée = 65m². Surface de vente = 47m²- Modification des ouvertures en façades de la construction, maintien du volume de la construction.- Démolition du garage- Création d'un accès PMR au commerce, d'une zone de terrasse et d'espaces végétalisés.- Création d'une pergola avec une toile rétractable	
Sur un terrain sis	1 rue de la treille GRABELS	
Parcelle(s)	AY0124	

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 19/09/2025
AU 19/11/2025
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 intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du conseil de métropole en date du 16 juillet 2025 ;
- 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 (SDAP) 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 28/04/2025 et du 22/08/2025 ;
- 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 03/04/2025 ;
- Vu** l'avis de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole/Pôle Piémonts et Garrigues en date du 26/03/2025 ;
- Vu** l'avis de la commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 26/08/2025 ;
- Vu** l'avis de la régie des eaux en date du 04/04/2025 ;
- Vu** la consultation auprès du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 25/03/2025 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UA3 – 15 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-climat (PLUi) de la commune de Montpellier Méditerranée Métropole et est situé en zone d'aléa de ruissellement et en zone de production de ruissellement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) ;

Considérant que le projet consiste en un changement de destination d'une habitation en commerce, d'une démolition partielle et la construction d'une pergola, terrasse et clôtures et d'autres aménagements ;

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, de la partie 1, du titre III de la zone UA3 – 15, dispose que l'emprise bâtie et l'espace perméable maximum sont de 80% d'emprise bâtie sur la bande principale (15 mètres) et 25% d'emprise bâtie pour la bande secondaire (au-delà de 15 mètres), et de 10% pour l'espace perméable, soit 15 m² ;

Considérant que le défaut d'informations liées aux bandes principale et secondaire, à l'emprise bâtie et à l'espace perméable dans le dossier qui ne permettent pas à l'autorité compétente de vérifier l'article susvisé ;

Considérant que l'article 11, de la partie 1, du titre III de la zone UA3 – 15, dispose que : [...] *Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable. [...] Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.* [...] ;

Considérant le défaut d'information sur l'espace perméable de la parcelle après projet et que par conséquent il n'est pas possible à l'autorité compétente de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant que d'après le plan de masse, deux places de stationnements sont créées et qu'aucun arbre de haute tige n'est planté à proximité des celles-ci de telle sorte à les ombrager ;

Considérant que l'article 5 de la zone UA3 – 15, de la partie 2, du titre II relatif au disposition relatives aux implantations dispose que : « *Les constructions doivent être implantées :- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.* » ;

Considérant que d'après le plan de masse projet versé au dossier la construction de la pergola et la terrasse sont à des reculs de la voie publique de 2m50 et 3m28 ;

ARRETE :

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
 DU 19/09/2025
 AU 19/11/2025
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



18 SEP. 2025

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.