

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	
Déposée le 28/08/2025	
Affichée le 29/08/2025	
Par	SCI LES 3 VALSIERE
N°SIRET	94216290000016
Demeurant à	33 Rue Frédéric Fabrèges 34000 MONTPELLIER
Représenté par	Serge IBANEZ
Pour	Division, extension, changement d'usage, création de 6 places de stationnements et aménagement extérieur.
Sur un terrain sis	1 Rue de la Valsière GRABELS
Parcelle(s)	AI0081

Référence dossier :
N° PC 34116 25 00023

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 31/10/2025
AU 05/01/2026
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 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** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – « Colline de la Valsière » ;
- Vu** la consultation auprès du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 05/09/2025 ;
- 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 18/09/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec réserves du Pôle Piémont et Garrigues en date du 02/10/2025 ;
- Vu** la consultation auprès de Régie des Avis déposées en date du 05/09/2025 ;



Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension, en un changement d'usage, en la création de 6 places de stationnement et l'aménagement extérieur ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone 9AU du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – « Colline de la Valsière » ;

Considérant que l'article R.111 – 2 du code de l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé où 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 le site sera desservi dans sa partie centrale par un accès depuis l'impasse de la Valsière au niveau du lotissement des terrasses de la Valsière ; et dans sa partie Est, par deux accès à aménager sur l'ancienne route de Ganges.

Considérant que l'article 13 de la partie 1, du titre II, lié aux dispositions communes applicables à toutes les zones dispose que : « *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte [...].

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. [...]. » ;

Considérant que le projet par son accès existant est amené à aggraver la dangerosité et n'est pas prévu dans l'aménagement de l'OAP ;

Considérant que l'article 2 de la partie 1, du titre II, lié aux dispositions communes applicables à toutes les zones dispose que : « *[...] Toute construction nouvelle supérieure à 15 m² de surface de plancher ou toute extension supérieure à 15m² de surface de plancher, établies en dehors d'une zone de centralité (UA1, UA2 et UA3) et en dehors d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) devra avoir son premier plancher aménagé établi à la cote minimale TN + 30 cm. »*

Considérant que d'après les plans en coupes versés au dossier, les premiers planchers ne sont pas calés à + 30 cm du terrain naturel ;

Considérant que l'article 14.5 relatif aux eaux pluviales, de la partie 1, du titre II, lié aux dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics dispose que : « *Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols (y compris si cette imperméabilisation est issue d'une démolition préalable) d'une superficie de plus de 40 m² et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² doit prévoir un dispositif de compensation par rétention des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble. En fonction des zones définies dans le zonage pluvial annexé au PLUi, ce dispositif s'applique de la manière suivante :*

▪ *Au sein de la zone 1 du zonage pluvial : 150 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un événement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ; [...]. » ;*

Considérant que le projet prévoit une compensation à hauteur de 120 L/m² imperméabilisé ;

Considérant l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 18/09/2025 ;

Considérant que l'article 1 de la zone 9AU, de la Partie 1, du titre IV, dispose que : sont interdits dans l'ensemble de la zone « *[...] les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. [...]* » ;

Considérant que le projet fait l'objet d'un changement d'usage pour un open space et des bureaux ;

Considérant que les principes d'aménagement de l'OAP sont destinés à accueillir de l'habitat ;

Considérant que les places de stationnement sont créées dans une zone d'espaces de transition végétale ;

Considérant que l'article 4, de la partie 1, du titre IV de la zone 9AU, dispose que l'emprise bâtie maximum est de 10% soit 315,2 m², et l'espace perméable minimum est de 70% soit 2206,4 m² ;

Considérant que le défaut d'informations liées à l'emprise bâtie et l'espace perméable dans le dossier ne permet pas à l'autorité compétente de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant que par ces motifs il convient de s'opposer à la demande ;

ARRETE :

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 31/10/2025
AU 05/01/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



GRABELS, le

Le Maire

Le Maire,
René REVOL

08 OCT. 2025



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.