

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	
Déposée le 28/07/2025	Complétée le 03/09/2025
Affichée le 01/08/2025	
Par	PELUS Laurent
Demeurant à	Rue du Château 34790 GRABELS
Pour	Changement de destination d'un magasin en atelier d'artisanat ne recevant pas de public. Création et modification des menuiseries.
Sur un terrain sis	39 Rue du Château GRABELS
Parcelle(s)	BE0199

Référence dossier :
N° PC 34116 25 00020
Surface de Plancher autorisée : 131,00 m²
Destination : Artisanat et commerce de détail
<b>URBANISME</b> <b>AFFICHAGE EFFECTUE</b> <b>DU 05/12/2025</b> <b>AU 05/10/2026</b> <b>NON OPPOSITION</b> <b>GRABELS, LE</b> <b>LE MAIRE,</b>

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 porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt, approuvé le 17/12/2021 ;  
**Vu** le porter à Connaissance des services de l'Etat en date du 29/06/2015 sur les zones inondées les 6 et 7 octobre 2014 ;  
**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** les pièces complémentaires déposées en date du 03/09/2025 ;  
**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux en date du 07/08/2025 ;  
**Vu** la réponse du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 07/08/2025 ;  
**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) 07/08/2025 ;  
**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 05/08/2025 ;

**Considérant que** le projet consiste en la transformation d'une grange agricole en atelier privé d'artisanat d'art focalisé sur l'artisanat du bois et les techniques d'ébénisterie avec modifications des façades ;

**Considérant que** le terrain d'assiette se situe en zone UA 3-3 secteur GR\_1 et N du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Climat de Montpellier Méditerranée Métropole ;

**Considérant** les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui énoncent que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

**Considérant que** la modification, notamment de la façade principale Nord-Ouest et de la façade Sud-Ouest, par la création d'ouvertures et plus généralement l'aménagement global de ce projet, contrevient à l'intégration du projet dans le milieu environnant du château et de son parc ;



**Considérant** l'article 9.1.1 GR\_1 des dispositions relatives à l'aspect extérieur :

« Percements des bâtiments anciens :

- Les baies anciennes devront être conservées, restaurées ou à défaut restituées dans leurs proportions et formes d'origine, en particulier les portes charretières en arche, jambages, linteaux en pierre apparentes...
- Les percements nouveaux doivent être exécutés dans les proportions d'origine (en général proportion verticale avec un rapport largeur/hauteur au moins égal à 1/2, sauf pour les fenêtres sous toitures, qui peuvent se rapprocher du carré, ainsi que pour les portes cochères ou les vitrines commerciales) et modénature d'origine (encadrement des baies – pierres de taille, enduit, badigeon). »

**Considérant** que les ouvertures modifiées et créées ne respectent pas d'une part les proportions et formes d'origine et d'autre part la règle du rapport de largeur/hauteur ;

**Considérant** que la modification des ouvertures ne doit pas aboutir à la création de deux nouveaux accès sur la parcelle BE 200 dédié à un équipement public ;

**Considérant** l'article 2 en zone UA 3-3 du PLUi qui dispose que « Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la partie 1 : dispositions principales), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant [...] » ;

**Considérant que** l'autorité compétente ne peut pas vérifier le respect des nuisances, susceptibles d'être générées par cette nouvelle activité ;

**Considérant qu'en** vertu de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme qui énonce que « Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
- c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. » ;

**Considérant qu'il** résulte qu'à l'appui de sa demande de permis de construire, le pétitionnaire n'a pas présenter au service instructeur une attestation par laquelle il certifie remplir les conditions fixées par l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** en l'espèce, que la qualité du pétitionnaire n'a pas pu être contrôlée ;

**Considérant** l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) qui précise que « l'autorité de police délivrant l'autorisation d'urbanisme devra vérifier si le maître d'ouvrage ou le porteur de projet respecte bien en tous points :

- Pour l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours :
  - o L'annexe 2 du RDDECI : établissement soumis au code du travail
- Pour l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie :
  - o La grille de couverture (cas n°2) des bâtiments industriels et artisanaux (non ICPE et  $50\text{m}^2 < \text{surface} \leq 300\text{m}^2$ ) ;

**Considérant que** le dossier ne permet pas de vérifier le respect des prescriptions du SDIS ci-dessus ;

**Considérant qu'en** l'espèce, le projet ne peut pas être délivré ;

**Considérant qu'il** convient donc par ces motifs de s'opposer à la demande susvisée ;

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 05/12/2025**  
**AU 05/02/2026**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



**ARRETE :**

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

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 05/12/2025**  
**AU 05/02/2026**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



GRABELS, le  
Le Maire

**Le Maire,**  
**René REVOL**

**01 DEC. 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.*

*Délais et voies de recours contre le présent arrêté : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.*