

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 05/09/2025	Complétée le 14/10/2025	N° PC 34116 23 M0005 M03
Affichée le 12/09/2025		
Par	EL ATLATI Salim	
Demeurant à	24 bis Rue du château 34790 GRABELS	
Pour	Construction d'un mur de soutènement entre les parcelles 208 et 212/225. Construction d'un abri de jardin de 10 m². Construction d'une piscine de 15 m².	
Sur un terrain sis	24b Rue du Chateau GRABELS	
Parcelle(s)	BE0212 BE0225	



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 12/12/2025
AU 12/02/2026

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 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** 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 03/11/2025 ;
- Vu** le permis de construire initial n°PC3411623M0005 délivré le 27/07/2023 et ses transferts ;
- Vu** la déclaration préalable n° DP 0341162500060 refusée le 10/07/2025 ;

Considérant qu'au regard de la loi n° 2025-1129, l'article L431-6 du code de l'urbanisme dispose que « Si les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, une demande de permis de construire modifiant un permis de construire initial en cours de validité ne peut pas, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial. [...] » ;

Considérant que le terrain d'assiette comprend les parcelles BE212 et BE225 situées en zone UB1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Grabels et dans la zone de production de ruissellement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un mur de soutènement, la création d'une piscine et la création d'un abri de jardin ;

Considérant que l'article 7 de la zone UB1 du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dispose que : « La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres [...] Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
- pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au faitage et la somme des façades implantées en limites séparatives n'excède pas 12 mètres sur l'ensemble de la parcelle. [...] » ;

Considérant que d'après le plan de masse projet versé au dossier, les distances ne sont pas toutes indiquées entre l'abri de jardin et les limites séparatives et que de fait l'autorité compétente ne peut pas vérifier l'article susvisé ;

Considérant 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 que le terrain d'assiette se trouve en zone d'aléa de production du schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune de Grabels et dispose que « les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20 m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite » ;

Considérant que le point 7 de l'article 11 de la zone UB1 du PLU relatif aux murs de soutènements, dispose que : « [...] des murs de soutènement faisant office de clôtures sur voie ou entre voisins ayant : - Pour une pente inférieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque 2 mètres minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre).

- Pour une pente supérieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque mètre minimum par des murs dont la hauteur ne devra pas dépasser de plus de 1,60 m le mur précédent, et cela jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre). ».

Considérant que d'après les plans en coupe et la pièce nommée « photo environnement lointain », le projet prévoit un mur plein d'une hauteur de 1m61, érigé en limite de propriété et qui semblerait être positionné partiellement sur la parcelle voisine cadastrée BE 208 ;

Considérant que des incohérences d'échelles apparaissent entre celle du mur à 1m61 et le bassin d'une profondeur de 1m50 et rendent le projet techniquement inexact et ne permettent pas d'en apprécier correctement la conformité aux règles ;

Considérant que des informations déclarées au dossier de la déclaration préalable n° DP 0341162500060 sont différentes et incohérentes vis-à-vis de celles figurant aux plans versés au dossier de la présente demande ;

Considérant l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 03/11/2025 ;

Considérant que les dispositions générales énoncent que « L'emprise au sol est la surface de la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les annexes et balcons constituent donc de l'emprise au sol ».

Considérant que l'article 9 du PLU dispose que « L'emprise au sol des constructions sur les parcelles est limitée à : - en UB1 :

o sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie : 50% ;

o au-delà des 15 m à partir de l'alignement de la voie : 20% [...] » ;

Considérant que l'article 13 du PLU dispose que « Les espaces libres devront représenter au minimum : en UB1, UB2a et UB2b : 60% des parcelles privées [...] ;

- Les espaces libres en pleine terre végétalisée sur les parcelles devront représenter au minimum : en UB1, UB2a et UB2b : 70% des espaces libres [...] ».

Considérant que la construction d'une piscine et d'un abri jardin sont constitutifs d'emprise au sol ;

Considérant qu'au vu des éléments versés au dossier, l'emprise au sol, les espaces libres et les espaces libres pleine terre ne sont pas indiqués ;

Considérant que de fait l'autorité compétente ne peut vérifier les articles susvisés ;

Considérant qu'en l'espèce, il convient de s'opposer à la demande ;

ARRETE :



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

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



GRABELS, le **08 DEC. 2025**

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 dans un **délai d'un mois** suivant la date de réception. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux, qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ;
- d'un recours contentieux, le tribunal administratif territorialement compétent dans un **délai de deux mois** suivant la date de réception. Ce recours peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site internet www.telerecours.fr.