

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 11/02/2026		N° PC 34116 26 0002
Affichée le 13/02/2026		
Par	SCI LES 3VALSIERES	
N°SIRET	94216290000016	
Demeurant à	33 Rue Frédéric Fabrèges 34000 MONTPELLIER	
Représenté par	Serge IBANEZ	
Pour	Rénovation bâtiment + Extension + Division	
Sur un terrain sis	1 Rue de la Valsière GRABELS	
Parcelle(s)	AI0081	

**URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 08/04/2026
AU 08/06/2026
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 Pôle Piémonts et Garrigues en date du 18/02/2026 ;
- Vu** l'avis favorable de la Régie des Eaux en date du 20/02/2026 ;
- Vu** l'avis de la CESML en date du 09 mars 2026 ;
- 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 03/03/2026 ;
- Vu** l'avis défavorable de la NaTran en date du 26/03/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension, la rénovation du bâtiment et la division ;

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 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 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 et sur la rue de la Valsière ;

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 (développements, 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 prévoit le maintien d'un accès existant sur l'ancienne route de Ganges, lequel est de nature à aggraver la dangerosité de la circulation et qu'un tel accès n'est pas prévu dans l'OAP ;

Considérant que le plan de masse versé au dossier mentionne l'existence d'un accès sur la rue de la Valsière, alors même qu'aucun accès effectif n'est constaté à cet emplacement, et qu'un tel aménagement n'est pas prévu par l'OAP ;

Considérant que les places de stationnement sont créées dans une zone d'espaces de transition végétale, incompatibles avec l'OAP ;

Considérant l'avis défavorable de la NaTran en date du 26/03/2026, relative à l'aménagement des places de stationnement dans la servitude d'implantation des conduites de gaz ;

Considérant que l'article 11, de la partie 1, du titre III de la zone UC4 – 3, 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 que d'après le plan de masse versé au dossier aucun arbre n'est planté à proximité des places de stationnement de façon à ombrager les places à hauteur de 75% ;

Considérant que l'article susvisé n'est pas respecté ;

Considérant que l'article 12, de la partie 1, du titre II, lié aux dispositions relatives aux stationnements, énonce que pour les logements, un local vélo doit être prévu pour une norme minimale de 2,5 m² pour 50 m² de surface plancher avec un minimum de 3 m² par logement ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier aucun local vélo n'est créé ;

Considérant que l'article susvisé n'est pas respecté ;

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

Considérant que d'après le Cerfa versé au dossier, l'emprise au sol déclarée ne correspond pas au calcul des cotes du bâtiment figurant sur le plan de masse, révélant des incohérences ;

Considérant que d'après le Cerfa, seule la surface de plancher créée est indiquée et que des surfaces apparaissent manquantes au vu du bâtiment déjà existant ;

Considérant qu'il n'est pas possible à l'autorité compétente de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant que l'article 4, de la partie 1, du titre IV de la zone 9AU, dispose que l'emprise bâtie maximale autorisée est de 10% soit 315,20 m² et l'espace perméable minimal est de 70% soit 2206,40 m² ;

Considérant que d'après le plan de masse projet versé au dossier et les cotes renseignées du bâtiment existant, l'emprise bâtie existante est d'environ 334 m² ;

Considérant que l'emprise bâtie de l'extension, d'environ 57 m², vient porter la surface d'emprise bâtie totale à 391 m² ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 08/04/2026
AU 08/06/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



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

Considérant que l'article 6, de la partie 2 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone 9AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dispose que « Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres, sauf pour :

- Les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ;
- Les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions édifiées sur une emprise publique».

Considérant que d'après le plan de division parcellaire et le plan de masse versé au dossier, la construction de l'extension d'une superficie de 57 m² sera implantée en limite séparative ;

Considérant que l'article susvisé n'est pas respecté ;

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 par un dispositif de citerne souple ;

Considérant le défaut de note hydraulique ;

Considérant l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 03/03/2026 ;

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.

26 MARS 2026

GRABELS, le
Le Maire,
René REVOL



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 08/04/2026
AU 08/06/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr