


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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 15/01/2026		N° PC 34116 21 M0007
Affichée le 27/01/2026		M02
Par	SCA LA DESIRADE	<p align="center">URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 17/04/2026 AU 17/06/2026 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,</p> 
N° SIRET	902 846 203 000 13	
Demeurant à	228 A rue des Cinsaults 34790 GRABELS	
Représenté par	LEGLAND SYLVAIN	
Pour	Création d'une place de stationnement, Changement d'usage du garage en local de stockage, modification des clôtures, modification du chemin d'accès, modification des façades, création d'un bassin de rétention, modification du terrain aménager, modification matérialité des terrasses, modifications menuiseries et ouvertures, installation de panneaux photovoltaïques...	
Sur un terrain sis	40, chemin de la Désirade GRABELS	
Parcelle(s)	AR0239	

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 le permis de construire valant division initial délivré le 05/05/2021 et son transfert ;

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 02/03/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 16/02/2026 ;

Vu l'arrêté interruptif de travaux n° 137/R/2025 en date du 07/07/2025 ;

Vu l'ordonnance de rejet n° 2505712 en date du 29/08/2025 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC4 – 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-climat (PLUi-c) de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une place de stationnement, du déplacement des espaces de stationnement, d'un changement d'usage du garage en local de stockage, d'une modification des clôtures, de la modification du chemin d'accès, de la modification des façades, de la création d'un bassin de rétention, d'une modification du terrain aménagé, de la modification de la matérialité des terrasses, de modifications des menuiseries et ouvertures et de l'installation de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que l'article R111-22 du code de l'urbanisme qui définit la surface de plancher, dispose que le local de stockage en remplacement du garage, crée de la surface de plancher ;

Considérant que d'après le tableau au 9.2 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces du CERFA, il n'est pas fait mention de cette surface supplémentaire par rapport au permis de construire initial ;

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

Considérant que l'article 4 – Emprise bâtie, dispose que « *Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) s'appliquent* ». Il indique une emprise bâtie maximale de 20% et un espace perméable minimal de 55 % à l'unité foncière ;

Considérant que le changement de matérialité des terrasses en dalles de céramique crée une imperméabilisation supplémentaire non déclarée ;

Considérant qu'il n'est pas possible à l'autorité compétente de vérifier si le présent article est respecté ;

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 emplacement 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 emplacement vélo n'est créé ;

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

Considérant que l'article 12, de la partie 1, du titre II relatif aux stationnements, dispose que « *Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, stationnement visiteurs...). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. [...] Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.* » ;

Considérant que l'article 12, de la partie 1, du titre II dans son tableau de répartition relatif aux stationnements, dispose « *au minimum deux places par logement d'une surface plancher supérieure ou égale à 50 m²* » ;

Considérant les observations émises par le pôle PEP'S Piémonts & Garrigues qui précise : « *La largeur du portail (4m) pourrait ne pas être suffisante pour permettre un usage normal des 4 places de stationnement.* »

Considérant que d'après le plan de masse versé au dossier, 4 places de stationnement sont présentes, mais qu'une seule place est directement accessible au vu de la géométrie de l'aire de stationnements, de l'emplacement du portail et de ses dimensions ;

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

Considérant que l'article 9.1.2. GR 02 – Clôtures – dispose qu'en limite séparative « *La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de dénivelé entre*

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 17/04/2026
AU 17/06/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



x terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut. Elles seront posées d'un grillage doublé de chaque côté d'une haie végétale... ».

sidérant que d'après le plan de masse versé et la notice paysagère, il n'est pas prévu de plantation plantée aux abords des habitations et des clôtures ;

sidérant que sur toutes les clôtures, « afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer les ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0.20m x 0.20m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5.00m sur l'ensemble du linéaire de clôture... »

sidérant que le plan de masse versé ne permet pas de vérifier les ouvertures des clôtures telles que prévues pour le passage de la petite faune ;

sidérant que les dispositions de l'article susvisé ne sont pas respectées ;

sidérant l'avis défavorable de la GEMAPI en date du 02/03/2026 qui précise :

▪ **« Volet compensation de l'imperméabilisation**

« Dans le PC initial, l'emprise des terrasses n'a pas été prise en compte dans la superficie à imperméabiliser. La modification des terrasses devra garantir les mêmes conditions de ventilation et d'évacuation au niveau du sol.

Le projet modifié ne devra pas avoir d'impact délétère sur les conditions d'infiltration et de ruissellement prévu dans le cadre du PC initial.

Les places de stationnement et le cheminement piétonnier devront garantir une infiltration proche de celle d'une terre.

Le projet modifié ne devra pas avoir d'impact délétère sur les conditions d'infiltration et de ruissellement prévu dans le cadre du PC initial.

Les prescriptions relatives au fonctionnement de l'ouvrage de compensation du permis de construire doivent être maintenues. Si le fonctionnement hydraulique est modifié, la notice hydraulique doit être mise à jour.

▪ **Volet gestion du ruissellement pluvial de surface**

Les grilles remplacent le vide sanitaire transparent. Il doit être justifié que les grilles garantissent la même transparence hydraulique que celle prévue par le vide sanitaire du PC initial.

Les écoulements de surface pour une pluie exceptionnelle transitant dans la parcelle ne doivent pas passer par les 1ers planchers aménagés. Les 1ers planchers devront être calés 30cm au-dessus du sol aménagé.

Le compartiment de stockage (surface de plancher) qui était un garage dans le PC initial.

Il est rappelé que conformément au code civil, le projet ne doit pas aggraver les écoulements de surface en aval. »

sidérant 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 si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages affectés 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 paysagères. »

sidérant l'article R111-27 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 si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages affectés 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 paysagères. »

sidérant que d'après le plan de coupes AA et BB versé au dossier, les panneaux thermiques photovoltaïques dépassent largement de l'acrotère et contreviennent à l'intégration du projet dans l'environnement ;

sidérant que le présent permis de construire modificatif ne régularise pas les travaux irréguliers

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 17/10/2026
AU 27/06/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, ILE
LE MAIRE,

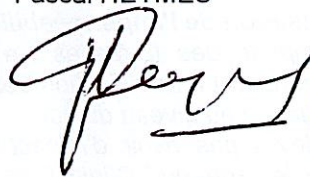


ARRETE:

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

GRABELS, le 10/04/2026

Le Maire
Pascal HEYMES



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 17/04/2026
AU 17/06/2026
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 « télérécurse citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr