

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 19/12/2025		N° PC 34116 25 00031
Affichée le 09/01/2026		
Par	SORINARD Philippe	<div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 20/04/2026 AU 28/06/2026 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE, </div>
Demeurant à	2 Rue du Figuier 34000 MONTPELLIER	
Pour	Construction d'une maison individuelle en R+1 de 103m2 habitables (107m2 de SDP) de type 4 pièces (notice détaillée dans le dossier)	
Sur un terrain sis	234 Rue de Las Coustierrassas GRABELS	
Parcelle(s)	BL0063	

**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 lotissement n°PA3411624M0002 « Les Iris » et son règlement délivré le 19/03/2025 ;
- Vu** la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis n°PA3411624M0002 « Les iris » déposée en mairie le 13/02/2026 ;
- 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 16/04/2026 ;
- Vu** l'avis du Pôle Piémont et Garrigues en date du 08/04/2026 ;
- Vu** l'avis de Régie des Eaux en date du 20/02/2026 ;

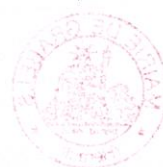
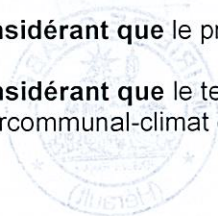
Considérant les dispositions particulières de l'article L442-14 du code de l'urbanisme relatives aux dispositions d'urbanisme opposables au sein d'un lotissement objet d'un permis d'aménager, précisant que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Considérant que, nonobstant les dispositions du PLUi-c de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 16 juillet 2025, l'autorisation de permis d'aménager n°PA3411624M0002 en date du 19/03/2025 et le dépôt en mairie de sa déclaration attestant de l'achèvement des travaux en date du 13/02/2026 ont pour effet, sur son assiette foncière, de maintenir jusqu'au 13/02/2031 le caractère opposable des dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grabels approuvé le 07/10/2013 ;

Considérant en conséquence que le terrain d'assiette du projet est soumis aux dispositions de la zone UC3 du PLU de la commune de Grabels ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle ;

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 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 terrain d'assiette se situe dans la zone de production de ruissellement du schéma directeur d'assainissement pluviales et en aléa modéré de l'étude de ruissellement de la commune de Grabels ;

Considérant que l'article 2, de la partie 1, du titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones » lié aux « dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions » dispose que pour assurer la mise en sécurité des personnes et des biens « [...] *Toute construction nouvelle supérieure à 15 m² de surface de plancher ou toute extension supérieure à 15 m² 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 qu'en aléa modéré de l'étude de ruissellement, la hauteur des premiers planchers, dite zone sécuritaire, doit être calée à cote PHE +30 cm ;

Considérant l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 16/04/2026 ;

Considérant que la cote PHE est fixée à 72,11m NGF par le service GEMAPI ;

Considérant que d'après les plans en coupes versés au dossier, la cote du terrain naturel est 71,80 m NGF et que les premiers planchers de la construction sont à +30 cm de ce même terrain naturel, soit à 72,10m NGF ;

Considérant que le calage des premiers planchers doit être établi par rapport à la cote la plus contraignante des PHE et non celle du terrain naturel ;

Considérant que par conséquent les premiers planchers doivent être à 72,41m NGF ;

Considérant qu'il ressort de l'avis GEMAPI qu'une mise en transparence aux écoulements du vide sanitaire est nécessaire ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier, aucune mention ou autre disposition ne fait apparaître une mise en transparence du vide sanitaire ;

Considérant que les dispositions précitées du SDAP, de l'étude de ruissellement et de l'article 2 du PLUi-c relèvent des prescriptions spéciales mentionnées à l'article R. 111 – 2 du code de l'Urbanisme ;

Considérant que les articles susvisés ne sont pas respectés ;

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

ARRETE :

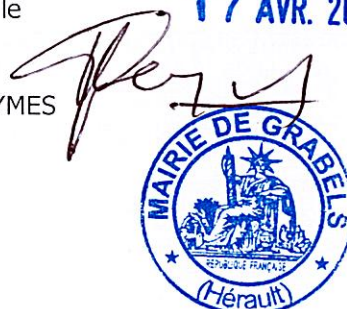
ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 20/04/2026
AU 22/06/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

GRABELS, le

Le Maire
Pascal HEYMES

17 AVR. 2026



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