

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 27/04/2026		N° PC 34116 26 00013
Affichée le		
Par	TUFFOU Estelle	
Demeurant à	435 Rue du Château Rés Castel des Anges -App A208 34790 GRABELS	<div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 19/06/2026 AU 19/08/2026 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE </div>
Pour	Construction d'une villa individuelle avec piscine	
Sur un terrain sis	238, 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 code de l'urbanisme, notamment son article L442-14 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du conseil de Métropole en date du 16/07/2025 ;
- 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 démolir n° PD 3411624 M0004 délivré le 18/11/2024 ;
- Vu** le lotissement « Les Iris » n° PA 3411624 M0002 délivré le 19/03/2025 et son règlement en vigueur ;
- Vu** l'arrêté de vente par anticipation et de différé de travaux de finition en date du 11/02/2026 ;
- Vu** la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis d'aménager n° PA 3411624 M0002 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 26/05/2026 ;
- Vu** l'avis favorable du pôle Piémonts et Garrigues en date du 02/06/2026 ;

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° PA 3411624 M0002 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 applicables à la date du 19/03/2025 ;

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 avec piscine ;

Considérant que le projet se trouve en zone de précaution forte (zone B1) du PPRIF ;

Considérant que l'article 2.2.1.1 de la zone B2 du PPRIF qui dispose que *les constructions nouvelles dont l'entrée est située à moins de 150 mètres (cent cinquante mètres), mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction, d'un point d'eau réglementaire non desservies par un réseau d'hydrants sans point d'eau normalisé par l'intermédiaire d'un rapport de contrôle positif montrant qu'un essai débit-pression met en évidence un débit maximal débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar ;*

Considérant que le dossier de permis ne comporte pas de rapport de contrôle positif montrant qu'un essai débit-pression met en évidence un débit maximal débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar et la distance entre la défense incendie et l'entrée de la construction ;

Considérant que les dispositions précitées du PPRIF ne sont pas respectés ;

Considérant l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme qui dispose : « *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 du projet se situe en zone UC4-3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-climat (PLUi-c) de Montpellier Méditerranée Métropole ;

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 et fort de l'étude de ruissellement conduite par Montpellier Méditerranée Métropole sur la commune de Grabels ;

Considérant que l'article 2, de la partie 1, du titre II du règlement du PLUi-c « 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 conduite par Montpellier Méditerranée Métropole, la hauteur des premiers planchers, dite zone sécuritaire, doit être calée à cote PHE +30 cm ; qu'en aléa fort défini par la même étude, la hauteur des premiers planchers, dite zone sécuritaire, doit être calée à cote PHE +60 cm ;

Considérant les dispositions de l'article 4 du règlement de lotissement relatif aux eaux pluviales interdisant ou conditionnant strictement les remblais et autres mouvements de terre ;

Considérant que les altimétries du terrain naturel déclarées au permis d'aménager n° PA 3411624 M0002 s'établissent aux alentours de 70,00 m (NGF) ;

Considérant que d'après les plans en coupe, l'altimétrie du terrain naturel du projet s'établit entre 84,37m NGF et 84,81 m NGF, soit une différence d'environ 14 mètres avec les altimétries du terrain naturel déclarées au permis d'aménager n° PA 3411624 M0002 ;

Considérant que si des remblais d'une telle ampleur ne sont vraisemblablement pas envisagés, une erreur manifeste semble entacher les cotes altimétriques du terrain naturel reportées sur les plans de coupe du projet ne permettant à l'autorité compétente de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant que nonobstant les éventuelles erreurs entachant les altimétries reportées sur les plans de coupe du projet, ces derniers font apparaître un calage altimétrique des premiers planchers à une cote inférieure à la cote TN + 30 cm imposée à l'article 2, de la partie 1, du titre II du règlement du PLUi-c « Dispositions communes applicables à toutes les zones » ;

Considérant l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 26/05/2026 fixant notamment la cote PHE à 70,05m NGF et précisant la nécessité d'une mise en transparence aux écoulements du vide sanitaire ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 19/08/2026
AU 19/08/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



Considérant que l'article 10 du règlement du lotissement dispose : « [...] la hauteur maximale des constructions est de 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). ».

Considérant qu'au vu des éléments versés au dossier, la hauteur de la construction s'établit à 6,25 m au nu de la façade ;

Considérant que l'article 10 du règlement du lotissement susvisé n'est pas respecté ;

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 19/06/2026
AU 19/08/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,**



GRABELS, le **10 JUIN 2026**

Le Maire
Pascal HEYMES




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



Considérant que d'après les plans versés au dossier, aucune mention ou autre disposition ne fait apparaître une mise en transparence du vide sanitaire ; que par ailleurs les premiers planchers sont réalisés à une altimétrie largement supérieure à la cote PHE 70,05 m NGF + 30 cm ou + 60 cm fixée par l'étude de ruissellement conduite par Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant que les dispositions précitées du SDAP, de l'étude de ruissellement conduite par Montpellier Méditerranée Métropole et de l'article 2 de la partie 1, du titre II du règlement du PLU-c « Dispositions communes applicables à toutes les zones » relèvent des prescriptions spéciales mentionnées à l'article R. 111 – 2 du code de l'Urbanisme ;

Considérant que le respect de l'ensemble des dispositions susvisées est soit non vérifiable, soit non satisfait ;

Considérant que l'article 3 de la zone UC3 du PLU dispose que « [...] Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. [...] » ;

Considérant qu'au regard du SDAP, la compensation imposée s'établit à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier, la surface de l'allée en gravier représentant 168,27 m² n'a pas été prise en compte dans le calcul des surfaces à compenser ;

Considérant que l'autorité compétente n'est pas en mesure de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant que l'article 4 du règlement du lotissement énonce que « les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite » ;

Considérant que d'après la notice versée au dossier, les clôtures seront maçonnées à hauteur de 1,80m ;

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

Considérant que la description du projet portée au Cerfa fait état de la réalisation d'une piscine ;

Considérant qu'aucune piscine n'apparaît sur les plans versés au dossier ;

Considérant que d'après l'article 5 du règlement de lotissement, l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain d'assiette du projet est de 103 m², que la surface maximale imperméabilisée autorisée est de 175 m², que l'espace libre et l'espace libre pleine terre autorisés sont respectivement de 602 m² maximum et 421 m² minimum ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier, l'emprise au sol déclarée est de 102,40 m² ;

Considérant que sur la base du plan de masse versé au dossier et des côtes de la construction indiquées, le calcul de l'emprise au sol du projet s'établit à environ 128 m² ;

Considérant que l'emprise au sol maximale autorisée est dépassée ; que par conséquent toutes les autres surfaces sont susceptibles d'être erronées et ne permettent pas à l'autorité compétente de vérifier le respect de l'article 5 du règlement du lotissement ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 19/06/2026
AU 19/08/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

