

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 11/06/2026		N° PC 34116 21 M0007
Affichée le 12/06/2026		M03
Par	SCA LA DESIRADE	
N°SIRET	902 846 203 000 13	
Demeurant à	228 A rue des Cinsaults 34790 GRABELS	
Représenté par	LEGLAND SYLVAIN	
Pour	Le garage initial devient un garage cycles + Ajustement du tracé d'un chemin gravillonné non carrossable + Les façades sont revêtues d'enduit et de parements de pierre. + Modification des places de stationnement et de l'accès + Modification des clôtures + Modification altimétrie + Modification du bassin de rétention	
Sur un terrain sis	40 chemin de la Désirade GRABELS	
Parcelle(s)	AR0239	



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 07/08/2026
AU 07/10/2026

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 et l'ensemble de ses évolutions ultérieures ;
- 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** la réponse de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 09/07/2026 ;
- Vu** l'avis favorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 13/07/2026 ;
- 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 garage à cycle, 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 des altimétries, etc... ;

Considérant que l'article 12, de la partie 1, du titre II relatif du règlement du PLUi-c 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 »*, »

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

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 le même article 12, de la partie 1, du titre II relatif aux stationnements, dispose que, d'après le tableau de répartition, le nombre de places de stationnement affecté au logement s'établit « au minimum deux places par logement d'une surface plancher supérieure ou égale à 50 m² » ;

Considérant que d'après le plan de masse versé au dossier, 4 places de stationnement sont présentes, mais que seules deux places sont totalement accessibles, les deux autres dont une partie déborde sur le talus étant impraticables ;

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

Considérant que le titre V, de la partie 3 du titre I du règlement du PLUi-c lié aux dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions de la commune de Grabels de la zone (GR_2) et en particulier aux clôtures en limite séparative dispose que « [...] Elles seront composées d'un grillage doublé de chaque côté d'une haie végétale. [...] » ;

Considérant que d'après les plans en coupes et le plan de masse versés au dossier, les clôtures ne sont pas doublées de haies végétales ;

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

Considérant que le Cerfa versé au dossier n'est ni daté, ni signé ; que, de fait, en méconnaissance des dispositions de l'article R423-1 du code de l'urbanisme, il ne peut porter engagement du demandeur à avoir qualité à déposer la présente demande d'autorisation ;

Considérant que d'après le plan de masse, les plans en coupe et les plans des façades, toutes les modifications apportées au permis initial ne sont pas mentionnées dans le Cerfa et la PC4 ;

Considérant que la matérialité, les dimensions des ouvertures, les changements d'altimétries du terrain, les indications sur le plan de masse, les légendes et tous les autres aménagements ne sont clairement pas définis de manière à permettre à l'autorité compétente d'apprécier et d'appréhender le projet de façon cohérente, claire et précise ;

Considérant que le permis de construire initial n°PC34116 21M0007 a été déposé et délivré comme permis de construire valant division en jouissance, contenant à cet égard la pièce PC32 intitulée « plan de division en jouissance », conformément aux dispositions de l'article R431-24 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la présente demande de permis modificatif déclare comme sans objet la pièce PC32 « plan de division en jouissance », partie du dossier du permis initial ;

Considérant que la description portée au Cerfa du dossier de permis modificatif mentionne le maintien d'une division en jouissance, en contradiction avec la suppression de la pièce PC32 dans ce même dossier, pièce obligatoire pour toute division en propriété ou en jouissance en application des dispositions de l'article R431-24 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la suppression de la pièce PC32 « plan de division en jouissance » a pour conséquence de rendre impossible toute division avant achèvement de l'ensemble du projet, que ce soit en propriété ou en jouissance ;

Considérant que les contradictions relevées dans le dossier en matière d'intention de division avant achèvement de l'ensemble du projet ne permettent pas à l'autorité compétente de statuer en pleine connaissance de cause sur le sujet ;

Considérant que le présent permis de construire modificatif ne régularise pas les travaux irréguliers qui ont fait l'objet d'un arrêté interruptif de travaux en date du 07/07/2025, toujours en vigueur.

Mairie de Grabels
Jean Jaurès
Tél : 04 67 10 41 00



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 07/08/2026
AU 07/10/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Considérant que par ces motifs et en l'état il convient de s'opposer à la demande susvisée ;

ARRETE :

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



31 JUIL. 2026
GRABELS, le

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

