

**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 29/06/2026		N° PC 34116 26 00024
Affichée le 07/07/2026		
Par	TUFFOU Estelle	
Demeurant à	435 Rue du Château Rés Castel des Anges -App A208 34790 GRABELS	
Pour	Construction d'une villa individuelle	
Sur un terrain sis	238, Rue de Las Coustierrassas GRABELS	
Parcelle(s)	BL0063	



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 code de l'urbanisme, notamment son article L442-14 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme intercommunal-climat (PLUi-c) 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 porter à connaissance des risques mouvements de terrains (chute de bloc, glissement de terrain, affaissement-effondrement sur cavité) en date du 26/11/2025 ;
- Vu** le permis de démolir n°PD3411624M0004 délivré le 18/11/2024 ;
- Vu** le lotissement « Les Iris » n°PA3411624M0002 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 (DACT) du permis n°PA3411624M0002 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 08/07/2026 ;
- Vu** l'avis favorable de la Régie des Eaux en date du 09/07/2026 ;
- Vu** l'avis favorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 07/03/2026 ;

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 applicables à la date du 19/03/2025 ;

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



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

Considérant que l'article 2.1.2 de la zone B1 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 qu'en matière de défense incendie le dossier de permis de construire ne fait pas la démonstration ni d'un débit maximal de 60 m³/h du réseau hydrant, ni du respect de la distance de 150 mètres entre l'entrée de la construction et le point d'eau réglementaire ;

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

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 se situe dans la zone de production de ruissellement du schéma directeur d'assainissement pluviales (SDAP) 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 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 hydraulique imposée s'établit à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé ;

Considérant que la note hydraulique versée au dossier relatif à l'emprise au sol et à la surface imperméabilisée indiquées dans le plan de masse versé au dossier comporte des incohérences entre l'emprise au sol déclarée et les côtes du bâtiment et, de fait, génère une note hydraulique erronée ;

Considérant que par ailleurs l'évacuation par le débit de fuite n'est pas indiquée ;

Considérant que l'autorité compétente n'est pas en mesure de vérifier le respect des articles susvisés ;

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 l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 08/07/2026 ;

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



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

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 cotes de la construction indiquées, le calcul de l'emprise au sol du projet s'établit à environ 133 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 ;

Considérant que les articles du règlement du lotissement 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 07/08/2026
AU 07/10/2026

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

GRABELS, le **05 AOUT 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

