

# REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

## DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Référence dossier :                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Déposée le 30/03/2026                    | Complétée le 22/05/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | N° PC 34116 26 00007                                                                                                                                             |
| Affichée le 08/04/2026                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                  |
| Par                                      | REHABITAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>URBANISME</b><br><b>AFFICHAGE EFFECTUE</b><br><b>DU 14/08/2026</b><br><b>AU 14/10/2026</b><br><b>NON OPPOSITION</b><br><b>GRABELS, LE</b><br><b>LE MAIRE,</b> |
| N°SIRET                                  | 79150399800027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
| Demeurant à                              | Chemin du Reclux 34790 GRABELS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
| Représenté par                           | CHRISTOPHE HAIM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                  |
| Pour                                     | Travaux sur construction existante :<br>- Modification des ouvertures en façade et remplacement des menuiseries<br>- Ravalement complet des façades<br>- Surélévation partielle en R+1 du bâtiment existant, sans création d'emprise au sol<br>- Aménagement de bureaux liés à l'activité artisanale existante (sans changement de destination)<br>- Aménagement d'un accès, parking et places de stationnements. |                                                                                                                                                                  |
| Sur un terrain sis                       | 127 Allée Frederic Mistral<br>GRABELS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                               |
| Parcelle(s)                              | AX0089                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                  |

### 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 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** les pièces complémentaires déposées en date du 22/05/2026 ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux en date du 11/05/2026 ;
- Vu** l'avis du Pôle Piémonts et Garrigues de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 06/05/2026 ;
- Vu** l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 07/05/2026 ;
- Vu** l'avis de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin-de-Londres en date du 29/06/2026 ;

**Considérant que** le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC3 – 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-climat (PLUi-c) de Montpellier Méditerranée Métropole ;

**Considérant que** le projet consiste en la modification et le ravalement de façades, la surélévation du bâtiment et l'aménagement extérieur et intérieur ;

**Considérant que** l'article 4, de la partie 1, du titre III de la zone UC – 2 du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, dispose que l'espace perméable minimum est de 40 % de la superficie de l'unité foncière, soit 207,2 m² ;

**Considérant que** d'après le Titre I relatif au lexique, indiquant que « l'espace perméable correspond à l'espace libre et comprend :  
 - les espaces de pleine terre ;

- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules ».

**Considérant qu'**au vu des plans versés au dossier, l'information relative à l'espace perméable présent sur le terrain avant-projet est de 187 m<sup>2</sup>, soit inférieur au minimum réglementaire imposé ;

**Considérant que** le projet porte, notamment sur l'aménagement d'un parking de 5 places de stationnement et de sa distribution par le nouvel accès créé sur l'allée Frédéric Mistral ;

**Considérant que** cet aménagement entraîne la suppression d'environ 130 m<sup>2</sup> d'espace perméable ;

**Considérant que** d'après le plan de masse versé au dossier, il ressort que l'espace perméable réel après projet est d'environ 60 m<sup>2</sup> et vient, de fait, aggraver la non-conformité de la règle méconnue ;

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

**Considérant** 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 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 trouve en zone de production de ruissellement du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) qui énonce que « *les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20 m en pied de clôtures, la réalisation ou la construction est interdite* » ;

**Considérant que** d'après les plans de coupes versé au dossier, la construction d'une clôture fait apparaître une partie du mur maçonné à 0,40 cm en pied de clôture ;

**Considérant que** les dispositions précitées du SDAP et de l'article susvisé ne sont pas respectées ;

**Considérant que** le projet est soumis au code du travail en matière d'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours ;

**Considérant que** l'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale ;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie ;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

➤ Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :

- à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin) du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI de l'Hérault) ;

**Considérant que** pour l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie, la grille de couverture d'évaluation des besoins du RDDECI de l'Hérault exige pour les superstructures H ≤ 8m (ou 2 niveaux maximum) 2 points d'eau incendie (PEI) avec un débit minimal de 60 m<sup>3</sup>/h, une durée minimale de 2 heures et un volume d'eau total de 120 m<sup>3</sup>. La distance maximale entre le 1<sup>er</sup> PEI (poteau ou bouche incendie) et l'accès est de 150 mètres. La distance maximale entre PEI est de 200 mètres.

**Considérant que** les plans versés au dossier ne permettent pas à l'autorité compétente de vérifier le respect de l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie ;

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

URBANISME

DECISION EFFECTUEE

DU 14/08/2016

AU 14/10/2016

NON OPPOSITION

GRABELS, LE

LE MAIRE,



**ARRETE :**

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

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU** 14/08/2026  
**AU** 14/10/2026  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



GRABELS, le **13 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](http://www.telerecours.fr)