Mairie de GRABELS

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le **20/04/2026** Affichée le **24/04/2026**	**Complétée le 01/06/2026**	N° **PC 34116 26 00011**
Par	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 04/09/2026 AU 04/11/2026 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,
N°SIRET	39794200400169	
Demeurant à	12 Place des Etats Unis 92120 MONTROUGE	
Représenté par	SEBASTIEN PESSUS	
Pour	CONSTRUCTION DE 42 LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE 12 VILLAS - RÉALISATION D'AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET HYDRAULIQUES - AMÉNAGEMENT DE 77 PLACES DE STATIONNEMENT EN EXTÉRIEUR	
Sur un terrain sis	Route de Montpellier GRABELS	
Parcelle(s)	AV0080 AV0154 AV0156 AV0158	

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

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 (PLUi-c) 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 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 l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLUi-c dénommée « GUILLERY » ;
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 31/08/2026 ;
Vu l'avis défavorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 28/04/2026 ;
Vu l'avis défavorable de la Régie des Eaux en date du 13/05/2026 ;
Vu la consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 20/04/2026 ;
Vu la réponse du gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date du 03/06/2026 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone 10AU et UC4 – 3 PLUi-c ;

Considérant que le projet consiste la construction de 12 villas et 42 logements et 77 places de stationnements portant sur une unité foncière ne couvrant pas l'intégralité de l'OAP ;

Considérant l'article « Programmation et phasage opérationnel » de l'OAP GUILLERY, qui dispose que *« Le site accueillera un minimum de 30 logements, correspondant à la densité minimale imposée par le SCOT (20 logements à l'hectare). L'aménagement du site s'effectuera en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront débuter à partir de 2025 sur une dizaine d'année. » ;*

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 04/09/2026
AU 04/11/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,
MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

Considérant que le nombre de logement est 2 fois supérieur aux objectifs de l'OAP sur un périmètre partiel ;

Considérant que le projet est incompatible avec les orientations de l'OAP ;

Considérant l'article R.111 – 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 du projet est impacté par un aléa fort précaution et moyen avec précaution des risques de mouvements de terrain reporté au PAC du Préfet de l'Hérault du 26/11/2025 ;

Considérant que le risque de mouvements du terrain d'assiette du projet concerne l'effondrement et l'affaissement de cavité ;

Considérant que du fait de sa situation, le projet contrevient au principe de sécurité publique visé par l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la servitude « *i4 : ouvrage transport distribution électrique* couvre une grande partie du projet et que celui-ci est concerné par « *l'ouvrage électrique aérien à 225 kV N0 1 QUATRE-SEIGNEURS-TAMAREAU* » ;

Considérant que le permis de construire doit faire l'objet, en raison de sa proximité avec la servitude précitée, d'une étude ciblée devant être soumis à RTE et à ENEDIS ;

Considérant l'absence au dossier de permis de construire de l'étude spécifique en lien avec la servitude « *i4 : ouvrage transport distribution électrique* » et la réponse de RTE énonçant qu'en l'absence d'étude, RTE est dans l'impossibilité de se prononcer sur le projet ;

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 au vu des plans de coupes versés au dossier, le défaut d'information quant à l'indication des hauteurs des premiers planchers ;

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

Considérant l'avis défavorable du service de la GEMAPI qui dispose qu'une modification de la topographie au droit de l'entrée de l'ancien Chemin de Montpellier nécessite des éléments justifiant que les conditions d'écoulements ne seront pas modifiées négativement et que cela ne perturbera pas les conditions d'écoulements au droit des deux villas accolées situées à proximité, ni que cela n'aura d'incidence chez les voisins situés en aval (parcelle AV 10 notamment) ;

Considérant au vu des plans et coupes versés au dossier, le défaut d'information quant à la justification des conditions d'écoulements au droit de l'entrée de l'ancien Chemin de Montpellier ;

Considérant que l'autorité compétente n'est donc pas en mesure de vérifier les conditions d'écoulements ;

Considérant que l'article 13, du titre II du règlement du PLUi-c lié aux dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées dispose que « *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment*

en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Considérant l'avis défavorable en matière d'accès du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 28/04/2026 ;

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

Considérant que l'article 14, du titre II du règlement du PLUi-c (14..4.3.1.a) lié aux dispositions relatives aux zone d'assainissement collectif en zone AU, dispose que « *Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toute construction, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire.*
En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis » ;

Considérant au vu du plan de zonage d'assainissement annexé au PLUi-c que le terrain d'assiette du projet est situé en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que la parcelle ne dispose d'aucune desserte par un réseau gravitaire d'assainissement d'eaux usées ;

Considérant que le projet ne démontre la réalisation d'aucun dispositif relatif à l'évacuation des eaux usées répondant aux obligations de l'article 14, chapitre 14-4-3-1 du PLUi-c ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 04/09/2026
AU 04/11/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Considérant l'avis défavorable de la Régie des Eaux en date du 28/07/2026 ;

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

Considérant que l'article 5 du règlement de la zone 10AU du PLUi-c, relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites d'emprise publique dispose que « *Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux :*
- dispositifs ouverts de couverture ;
- annexes d'une hauteur inférieure à 1,60m ;
- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics. » ;

Considérant au vu des plans versés au dossier, que l'une des constructions correspond au local d'ordures ménagères est implantée en limite d'emprise publique ;

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

Considérant que l'article 6 du règlement de la zone 10AU du PLUi-c relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, dispose que « *Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :*
- aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ;
- aux constructions relevant de la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
- aux constructions édifiées sur une emprise publique. » ;

Considérant au vu des plans versés au dossier, que l'une des constructions est implantée à une distance de 3m81 de la limite parcellaire (parcelle AV010) ;

Considérant au vu des plans versés au dossier, que les distances d'implantation des escaliers avec la limite parcellaire AV010 ne sont pas mentionnées ;

Considérant au vu des plans versés au dossier, que l'une des constructions (AV0163) est dite implantée à 4m13 de la limite séparative alors que la projection de la construction sur ce point de mesure portée sur le plan de masse vient à empiéter la zone de d'inconstructibilité affichée des 4 mètres ; que de fait, une incohérence apparaît ;

Considérant qu'au vu des plans versés au dossier, que le local d'ordures ménagères est implanté sur une partie de la limite parcellaire (parcelle AV080) ;

Considérant que pour ces motifs l'article susvisé n'est pas respecté ;

Considérant que le titre II des dispositions générales du règlement du PLUi-c communes à toutes les zones et plus particulièrement l'article 8 relatif à la hauteur des constructions qui doit s'apprécier, dans le cas du projet, au niveau du terrain naturel ;

Considérant d'après ce même article et le tableau des hauteurs associé, que la hauteur de la toiture est fixée à 8 mètres pour les toitures terrasses et à 7 mètres à l'égout pour les toitures en pente ;

Considérant que les plans en coupes versés au dossier, ne font pas mention des hauteurs, ni des cotes au niveau du terrain naturel au nu des façades ;

Considérant que l'absence de coupe et de plans des façades et des toitures du local d'ordures ménagères versés au dossier ne permet pas à l'autorité compétente de vérifier ni l'aspect architecturale et ni les hauteurs de la construction ;

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

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

A R R E T E :

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

GRABELS, le 31 AOUT 2026

Le Maire
Pascal HEYMES

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 04/09/2026
AU 04/11/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)