Mairie de GRABELS

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 **21/04/2026** Affichée le **24/04/2026**	**Complétée le 06/08/2026**	N° **PC 34116 22 M0012 M03**
Par	Monsieur HAIROUR Mounir	
Demeurant à	174 rue de Richauda 34790 GRABELS	
Pour	Création d'un garage de 22.37 m² + Parking gravier + Création d'une piscine de 26.18 m² + Création d'une pergola + Modification de l'emplacement du bassin de rétention	
Sur un terrain sis	174 rue de Richauda GRABELS	
Parcelle(s)	BL0252	

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 09/10/2026
AU 09/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

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 code de l'urbanisme et en particulier son article L436-1 ;
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 le permis de construire initial, délivré le 15/06/2022 et ses modificatifs ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 06/08/2026 ;
Vu l'avis de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 24/09/2026 ;
Vu l'avis Défavorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 24/09/2026 ;

Considérant que l'article L431-6 du code de l'urbanisme énonce : « si les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, une demande de permis de construire modifiant un permis de construire initial en cours de validité ne peut pas, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial. Par dérogation au premier alinéa, la demande peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis de construire initial ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques » ;

Considérant la validité courante du permis de construire n° PC3411622M0012 délivré le 05/06/2023 et le non-achèvement des travaux qu'il autorise ;

Considérant que, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 16 juillet 2025, les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grabels en vigueur au 15 Juin 2022, date à laquelle a été accordé le permis de construire initial n° PC3411622M0012, restent opposables à la présente demande de permis de construire modificatif ;

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 création d'un garage, l'aménagement d'un parking gravier, la création d'une piscine, au déplacement du bassin de rétention et la création d'une pergola ;

Considérant que l'article 3 du PLU dispose que « *[…] Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit […]* ».

Considérant le défaut d'informations quant au déplacement du poteau télécom se situant au niveau de l'accès projeté et à la gestion du dénivelé entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, l'autorité compétente n'est pas en mesure de statuer et de contrôler la conformité réglementaire du nouvel accès en lien avec le domaine public ;

Considérant l'avis défavorable en matière d'accès du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 08/06/2026 ;

Considérant que l'article 9 du PLU dispose « L'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière est limitée à : […] 15% de l'unité foncière, soit 90 m² pour le terrain d'assiette du projet ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier, l'emprise au sol déclarée est de 158 m², soit 26,33% ;

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

Considérant l'article 13 du règlement du PLU relatif aux espaces libres et aux espaces libres en pleine terre qui indique que : les espaces libres doivent représenter un minimum de 85% de la surface de la parcelle, soit une surface de 510 m² minimum ;

Considérant qu'il ressort du plan de masse versé au dossier que les surfaces d'espaces libres déclarées sont de 442 m², soit 73,6% du terrain d'assiette du projet ;

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

Considérant que d'après les plans versés au dossier, un W.C de 1,35 m² est aménagé dans le garage, constituant ainsi une surface de plancher supplémentaire ;

Considérant qu'il ressort également que le bassin de rétention est déplacé du Nord-Ouest au Nord-Est de l'unité foncière ;

Considérant que d'après le CERFA versé au dossier, aucune surface de plancher n'est indiquée comme créée et qu'il n'est pas fait mention du déplacement du bassin de rétention ;

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 09/10/2026
AU 09/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS

Dossier N° : **PC 34116 22 M0012 M03**

ARRETE :

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 09/10/2026
AU 09/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

GRABELS, le : 02 OCT. 2026

Pour le Maire
L'Adjoint délégué
Jacques SERVEL

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision.
A cet effet, il peut saisir :
- d'un recours gracieux, l'auteur de la décision dans un **délai d'un mois** suivant la date de réception. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux, qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ;
- d'un recours contentieux, le tribunal administratif territorialement compétent dans un **délai de deux mois** suivant la date de réception. Ce recours peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site internet www.telerecours.fr.

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU
AU
NON OPPOSITION
GRASSELS, LE
LE MAIRE,