Mairie de GRABELS

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	
Déposée le **01/06/2026** Affichée le **05/06/2026**	**Complétée le 30/07/2026**
Par	ICADE PROMOTION
N°SIRET	78460657600907
Demeurant à	621 Rue Georges Méliès 34000 MONTPELLIER
Représenté par	NICOLAS CEYSSON
Pour	Construction d'un bâtiment de logements collectifs en R+3 avec 40 places de stationnements
Sur un terrain sis	2 Place Alphonse Beau de Rochas GRABELS
Parcelle(s)	AE0010

Référence dossier :
N° **PC 34116 26 00019**

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 22/10/2026
AU 22/12/2026
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 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'avis de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 18/08/2026 ;
Vu l'avis du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 16/09/2026 ;
Vu la réponse du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS 34) en date du 26/08/2026 ;
Vu la réponse de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin de Londres pour une puissance de 280 kVA monophasée en date du 30/06/2026 ;
Vu l'avis de la Régie des Eaux en date du 24/09/2026 ;
Vu l'avis du Pôle Déchets et Cycles de l'Eau en date du 18/06/2026 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC2 – 2 du PLUi-c ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment de logements collectifs avec 40 places de stationnement ;

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 qu'au vu des plans de coupes versés au dossier, les premiers planchers aménagés sont calés en dessous du terrain naturel ;

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

Considérant que l'article 11, de la partie 1, du titre III de la zone UC4 – 3, dispose que : *[…] Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable. […] Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle. […]* ;

Considérant que d'après le plan de masse/végétation versé au dossier, l'autorité compétente n'est pas en mesure de vérifier le nombre d'arbres supprimés, présents et plantés relatifs à la suppression d'arbres, aux espaces perméables et aux stationnements ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 22/10/2026
AU 22/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS LE
LE MAIRE,

Considérant que la conformité du projet-ci ne peut être vérifiée ;

Considérant que l'article 8, de la partie 1, du titre II du règlement du PLUi-c « Dispositions communes applicables à toutes les zones » lié aux « dispositions relatives aux hauteurs » disposent que pour les toitures terrasse la hauteur autorisée est R+3 et 14 mètres ;

Considérant que la projection du bâtiment perçue depuis la voie publique fait état d'une construction de hauteur R+4 ;

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

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

Considérant que l'article 4, de la partie 2, du titre III de la zone UC2 – 2 du PLUi-c, dispose que l'espace perméable minimum est de 40 % de l'unité foncière, soit 1018,00 m² pour le terrain d'assiette du projet ;

Considérant que d'après la PC4, deux surfaces d'espace perméable sont mentionnées, 1262,00 m² et 1220,00 m², générant de fait une incohérence dans les surfaces déclarées ;

Considérant qu'il n'est pas possible à l'autorité compétente de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant que le terrain d'assiette se trouve en zone de production de ruissellement du schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune de Grabels et dispose 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 le titre V, de la partie 3, du titre I lié aux dispositions relatives à l'aspect extérieur de la commune de Grabels de la zone GR_2 du PLUi-c relatif aux clôtures dispose que « *Clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau :*
- Elles devront obligatoirement être perméables.
- Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, […], obligatoirement accompagnés de végétaux.
Sur toutes les Clôtures :
Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». » ;

Considérant que le projet prévoit une clôture pleine de 1,80 mètres de haut ;

Considérant que les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions et leurs clôtures, ainsi que les dispositions du SDAP ne sont pas respectées ;

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

ARRETE :

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 22/10/2026
AU 22/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

GRABELS, le 20 OCT. 2026

Le Maire
Pascal HEYMES

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(s) 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