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	
Déposée le **05/10/2026** Affichée le **09/10/2026**	
Par	CANONGE GILBERT et TOULOUSE CHRISTINE
Demeurant à	20 Rue du Château 34790 GRABELS
Pour	Changement d'usage du garage, création d'un carport avec 2 places de stationnements, création de pergolas et modifications d'ouvertures en façade.
Sur un terrain sis	20 Rue du Château GRABELS
Parcelle(s)	BE0144

Référence dossier :
N° **PC 34116 26 00034**

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 30/10/2026
AU 30/12/2026
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 porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt, approuvé le 17/12/2021 ;
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 des risques mouvements de terrains (chute de bloc, glissement de terrain, affaissement-effondrement sur cavité) en date du 26/11/2025 ;
Vu l'avis défavorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 13/10/2026 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC4 – 3 du PLUi-c et en zone 2 du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

Considérant que le projet consiste au changement d'usage du garage en habitation, en la création de pergolas, en la création de deux places de stationnements avec son carport et la modification d'ouvertures ;

Considérant que l'article 14.5 des dispositions communes à toutes les zones du règlement du PLUi-c relatif aux eaux pluviales et plus particulièrement à la gestion dispose que « *tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols (y compris si cette imperméabilisation est issue d'une démolition préalable) d'une superficie de plus de 40 m² et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² doit prévoir un dispositif de compensation par rétention des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble. En fonction des zones définies dans le zonage pluvial annexé au PLUi, ce dispositif s'applique de la manière suivante : […]*
▪ *Au sein de la zone 2 du zonage pluvial : 190 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux biennal (Q2) de 70 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;* » ;

Considérant l'absence de notice hydraulique versée au dossier justifiant du respect de l'obligation de rétention des eaux pluviales à hauteur de 190 l/m² imperméabilisé et des modalités de gestion des 40 premiers millimètres de pluie pour tout projet venant à imperméabiliser les sols ;

Considérant que le défaut de note hydraulique et de tout autre élément versé au dossier ne permet pas à l'autorité compétente de vérifier la réalité ni la conformité du système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ;

Considérant l'avis défavorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 13/010/2026 ;

Considérant que dans le titre I du PLUi-c relatif au Lexique, la définition de l'emprise bâtie dispose que « *L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, …) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie* » ;

Considérant que dans le titre I du règlement du PLUi-c relatif au Lexique la définition de l'emprise bâtie dispose 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, s'ils sont traités en matériaux perméables.
Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules » ;

Considérant que l'article 4, de la partie 1, du titre III de la zone UC4 – 3 du PLUi-c, dispose que l'emprise bâtie maximum est de 20% du terrain d'assiette, soit 184 m² pour le terrain d'assiette du projet ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier, l'emprise bâtie déclarée de 292 m², soit 31,73% du terrain d'assiette, prend en compte l'emprise de l'abri jardin, qui aurait dû être déduite mais ne prend pas en compte l'emprise de la terrasse et des escaliers qui aurait dû être comptabilisée dans le calcul de l'emprise bâtie ;

Considérant que nonobstant la déduction de l'abri jardin et l'ajout de l'emprise bâtie de la terrasse et des escaliers, d'après les plans versés au dossier, l'emprise bâtie déclarée est supérieure à 184 m², soit aux 20% maximum d'emprise bâtie autorisée sur le terrain d'assiette du projet ;

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

Considérant que l'article 4, de la partie 1, du titre III de la zone UC4 – 3 – a du PLUi-c, dispose que l'espace perméable minimum est de 70% à l'échelle du l'unité foncière, soit 506 m² pour le terrain d'assiette du projet ;

Considérant le défaut d'information relatif au calcul l'espace perméable dans les pièces versées au dossier ;

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

Considérant que l'article 7, de la zone UC4 – 3 du règlement du PLUi-c relatif aux implantations sur une même propriété énonce qu'une distance de 1 mètre minimum doit être prévue entre une piscine et une construction sur une même propriété ;

Considérant que le défaut d'information quant à la distance entre les pergolas et la piscine sur le plan de masse ne permet pas à l'autorité compétente de vérifier si le projet respecte l'article susvisé ;

Considérant que par ce motif, il convient de s'opposer à la demande ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 30/10/2026
AU 30/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

ARRETE :

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 30/10/2026
AU 30/12/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

GRABELS, le 26 OCT. 2026

Le Maire
Pascal HEYMES

MAIRIE DE GRABELS RÉPUBLIQUE FRANÇAISE (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.