

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 26/09/2024		N° PC 34116 24 M0030
Affichée le 27/09/2024		
Par	Monsieur ZEROUATI Soufiane Madame ZEROUATI Chahinesse	<div style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 15/11/2024 AU 15/01/2025 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE, </div>
Demeurant à	5B rue de la Treille 34790 GRABELS	
Pour	Démolition d'une piscine et d'un abri piscine. Construction d'une maison individuelle en R+1 avec garage.	
Sur un terrain sis	1 route de Montferrier GRABELS	
Parcelle(s)	AP0250	

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 approuvé ;
- 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** la déclaration préalable de division n°DP3411623M0049 délivrée en date du 22/06/2024 ;
- 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 du 16/10/2024 ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux en date du 17/10/2024 ;
- Vu** l'avis du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 14/10/2024 ;
- Vu** la réponse de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin de Londres pour une puissance de 12 kVA monophasée en date du 04/10/2024 ;

Considérant que le projet consiste en la démolition d'une piscine et son abri et en la construction d'une maison individuelle avec garage ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC1b du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grabels ;

Considérant l'article 3 du PLU qui dispose que « *Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 4 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire.* ».

Considérant qu'il ressort du dossier que l'accès, depuis la voie publique, se fait par l'intermédiaire d'une propriété privée, la parcelle AP046 ;

Considérant qu'aucune servitude de passage n'est actée et versée au dossier et que de fait le terrain est enclavé ;

Considérant que l'article 4 du règlement du PLU dispose que « [...] *En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en*



particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. [...].

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

[...] En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare). [...].

Considérant que la parcelle se trouve dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) de la commune de Grabels en « zone de production de ruissellement » ;

Considérant l'article 2.4.2 du SDAP qui prévoit les recommandations relatives à la gestion des eaux pluviales concernant les dispositifs de compensation et le débit de fuite du dispositif de compensation ;

Considérant qu'aucune étude concernant la vidange et le débit de fuite du système de rétention n'a été versé au dossier ;

Considérant l'avis défavorable du service GEMAPI en date du 16/10/2024 ;

Considérant les dispositions générales de la définition de la hauteur qui s'apprécie au niveau du terrain naturel ;

Considérant l'article 10 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) relatif aux hauteurs de constructions qui dispose que celles-ci doivent être à « [...] 6 m au nu de la façade, 0 m au sommet et un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) [...] » ;

Considérant qu'il ressort des plans en coupes versés au dossier que la hauteur de l'habitation est de 6,47 mètres au nu de la façade au point le plus défavorable ;

Considérant qu'il ressort du plan de masse un garage implanté en limite séparative Nord de la parcelle et qu'aucun aménagement n'est prévu pour accéder à ce dit garage ;

Considérant qu'il ressort des plans de façades deux ouvertures (Est et Ouest) du dit garage ;

Considérant l'incohérence de ces deux plans liés au dit garage ;

Considérant que l'article R. 111 – 27 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Considérant que l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] *Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.* [...] ».

Considérant que le projet se trouve dans une zone pavillonnaire ;

Considérant que le projet de par son aspect architectural renvoie à un immeuble de plusieurs logements ;

Considérant alors que le projet, par son aspect, vient rompre le tissu urbain de zone pavillonnaire ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les articles susvisés ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 15/11/2024
AU 25/10/2025
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 15/11/2024
AU 15/01/2025
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



GRABELS, le

Le Maire

Le Maire,
René REVOL



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

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.