

## OPPOSITION DECLARATION PREALABLE LOTISSEMENT DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le <b>06/09/2023</b>		N° DP 34116 23 M0081
Affichée le <b>15/09/2023</b>		
Par	Monsieur REGINARD MATHIEU	Surface de Plancher autorisée
Demeurant à	9 Rue Fon de Combe 34790 GRABELS	Destination : Division en vue de construire
Pour	Division en vue de construire	
Sur un terrain sis	9 Rue Fon de Combe GRABELS	URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 12/10/23 AU 12/12/23 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,
Parcelle(s)	AX0074	

**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** les pièces complémentaires déposées en date du 25/07/2023 et du 21/08/2023 ;
- Vu** l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service Pôle Déchets et Cycles de l'Eau en date du 20/09/2023
- Vu** l'absence d'avis du pôle Piémont et Garrigues de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole,



**Considérant** l'article 3 Alinéa 1 de la zone UC1a du plan local d'urbanisme approuvé le 7 octobre 2013, les accès doivent être adaptées 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. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

**Considérant** qu'en l'espèce le projet ne respecte pas l'article 3 alinéa 1 de la zone UC1a du plan local d'urbanisme approuvé le 7 octobre 2013, tant sur le plan de la sécurité des accès que sur la prise en compte des écoulements des eaux. Le projet crée un accès supplémentaire non adapté à l'opération d'ensemble, sans mutualisation avec le projet contiguë existant, sans prise en compte du risque occasionné par l'accès non sécurisé débouchant sur une voie publique présentant une gêne à la circulation et dont la multiplication des accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

**Considérant** que le projet se situe en zone de production et jouxtant de surcroît une zone d'axes d'écoulement des eaux le soumettant au règlement du porter à connaissance ruissellement pluvial du 18/07/2018, et en zone UC1a du PLU approuvé le 7.10.2013 soumis aux règles de l'article 4 en matière de gestion des eaux pluviales.

**Considérant** qu'en l'espèce ces éléments d'instruction établissent que le projet n'a pas mesuré l'impact induit du projet en termes de ruissellement et de gestion de la rétention sur l'unité foncière initiale et n'a pas cherché à mutualiser à l'échelle de la division foncière la gestion de ce risque.

**Considérant** qu'au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme : « un 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 la présente déclaration préalable de division foncière pour les motifs ci-avant développés tenant au non-respect du PLU, du schéma directeur d'assainissement pluvial des services de Montpellier Méditerranée Métropole et de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme doit être refusée.

**ARRETE :**

**ARTICLE 1 :**

**La déclaration préalable est REFUSEE pour le projet décrit dans la demande susvisée.**

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**

**Durée de validité de la déclaration :** conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la décision de non opposition est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, la décision de non opposition peut être prorogée deux fois, pour une durée d'un an. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :** installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :** il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78/12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

**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.