

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

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION           |                         |
|--|-------------------------|
| Déposée le 10/07/2023                              | Complétée le 20/09/2023 |
| Affichée le 12/07/2023                             |                         |
| Par : Monsieur BOUMAGHDAR RACHID                   |                         |
| Demeurant à : 90 RUE UMBERTO ECO 34790 GRABELS     |                         |
| Pour : Changement d'usage                          |                         |
| Sur un terrain sis : 90 rue UMBERTO ECO<br>GRABELS |                         |
| Parcelle(s) : AH0240                               |                         |

| Référence dossier :  |
|----------------------|
| N° PC 34116 23 M0012 |

**URBANISME  
AFFICHAGE EFFECTUE  
DU 10/07/23  
AU 10/07/24**

**NON OPPOSITION  
GRABELS, LE  
LE MAIRE,**

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 20/09/2023;



**Considérant que** le projet consiste en changement d'usage du garage en pièces à vivre ;

**Considérant que** le terrain d'assiette se situe dans la zone UC2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grabels ;

**Considérant que** l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose que « [...] Principe : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à : - 3 mètres en UC1a, UC2 et UC2a [...] » ;

**Exceptions :**

*Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :*

- pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au faitage et la somme des façades implantées en limites séparatives n'excède pas 12 mètres sur l'ensemble de la parcelle ;
- si le projet est adossé à une construction existante sur fond voisin, de hauteur et de gabarit sensiblement identique ; »

**Considérant** la définition de l'« Annexe » du PLU de Grabels qui énonce que « Sont considérées comme des annexes toutes les constructions non destinées à du logement (abris de jardin, local vélos, garage...), accolées ou non à la construction principale. »

**Considérant que** le projet prévoit un changement d'usage lié à du stationnement en un usage d'habitation en limite séparative ;

**Considérant que** seul l'usage d'annexe peut être en limite séparative ;

**Considérant** dès lors que le projet ne respecte pas l'article susvisé ;

**Considérant qu'il** convient donc de s'opposer à la demande susvisée ;

**ARRETE :**

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

GRABELS, le

02 NOV, 2023

Pour le Maire par délégation  
L'Adjoint délégué  
Zohra DIRHOUSI



*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.