

**OPPOSITION DECLARATION PREALABLE MAISON INDIVIDUELLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	
Déposée le 04/11/2024	
Affichée le 08/11/2024	
Par	Monsieur GROSSMANN MIKAEL Madame CREPIAT Sophie
Demeurant à	0001 Rue DU FAUBOURG 34790 GRABELS
Pour	Extension de l'existant : agrandissement du garage et création d'une chambre d'amis.
Sur un terrain sis	1 Rue DU FAUBOURG GRABELS
Parcelle(s)	AZ0127

Référence dossier :
N° DP 34116 24 M0130
URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 29/11/2024 AU 29/01/2025 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 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UA1b du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grabels ;

Considérant que le projet consiste en l'agrandissement du garage et la création d'une chambre d'amis en surélévation du 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 (PLU) dispose que « [...] *Par principe, à l'exception des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels, visant à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne doivent pas entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti et de la rue dans son ensemble.*

[...] *Les ouvertures nouvelles, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport hauteur/largeur sera au moins égal à 1,2. Pour les ouvertures dont la largeur est inférieure à 0,80 m, la proportion pourra se rapprocher de celle du carré [...].* » ;

Considérant que les plans des façades ne viennent pas indiquer un quelconque information sur les dimensions des ouvertures créées ;

Considérant que les plans versés au dossier ne permettent pas à l'autorité compétente de vérifier l'article susvisé concernant les ouvertures ;

Considérant que le projet se trouve dans la zone « Elément Patrimoine Remarquable » de la commune de Grabels ;

Considérant que le projet de par son aspect architectural dénote et n'est pas en cohérence architecturale avec la rue du faubourg ;

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 28/11/2024
AU 29/01/2025

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE.

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Il est fait **opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.



28 NOV 2024

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.

Délais et voies de recours contre le présent arrêté : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.