

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

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | Référence dossier : |
|--|---|----------------------|
| Déposée le 28/11/2024 | Complétée le 08/01/2025 | N° DP 34116 24 M0144 |
| Affichée le 29/11/2024 | | |
| Par | Monsieur et Madame EL HABIB Jaouad et Samira | |
| Demeurant à | 34 allée du Fragon 34790 GRABELS | |
| Pour | Création d'un préau sur la face avant de la maison. | |
| Sur un terrain sis | 34 allée du Fragon GRABELS | |
| Parcelle(s) | AI0253 | |



**URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 07/02/2025
AU 07/04/2025**

**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 ;
- Vu** la délibération n°105/15-12-2014 en date du 15/12/2014 approuvant la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) ;
- Vu** la convention du Projet Urbain Partenarial approuvée ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 08/01/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un préau ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe sur la parcelle AI0253 en zone UB2d du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grabels ;

Considérant que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme énonce que « *L'emprise au sol est la surface de la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les annexes et balcons constituent donc de l'emprise au sol.* »

Considérant que l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme énonce qu'en zone UB2d, l'emprise au sol est limitée au-delà des 20 m à partir de l'alignement de la rue de La Valsière à 30%.

Considérant que le terrain d'assiette a une superficie de 400 m², soit une surface d'emprise au sol maximale autorisée de 120 m² ;

Considérant qu'au vu des cotes indiquées dans le plan de masse des constructions (I x L) et que l'emprise au sol déclarée ne correspond pas à l'emprise au sol réelle des constructions ;

Considérant l'article 13 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux espaces libres et aux espaces libres en pleine terre végétalisée qui indique que : les espaces libres doivent respecter un minimum de 50% des espaces de la parcelle, soit une surface de 200 m² minimum. Que les espaces libres en pleine terre végétalisée doivent respecter 40% des espaces libres de la parcelle, soit 80 m² minimum ;

Considérant qu'il ressort du plan de masse versé au dossier des incohérences entre les surfaces d'espaces libres et d'espaces en pleine terre végétalisée déclarées et réelles par rapport au terrain d'assiette ;

Considérant que l'emprise au sol, les surfaces d'espaces libres et d'espace en pleine terre végétalisée déclarées ne prennent pas en compte la construction du préau, objet de la déclaration préalable ;

Considérant que les surfaces d'espaces libres et d'espace pleine terre déclarées ne correspondent pas à la projection réelle du plan de masse ;

Considérant des incohérences dans les surfaces d'emprise au sol, d'espaces libres, d'espaces pleine terre ;

Considérant qu'au vu des éléments versés au dossier, les espaces libres et les espaces libres en pleine terre mentionnés comportent des incohérences et ne prennent pas en compte l'emprise du projet et ne permettent pas à l'autorité compétente de vérifier les articles susvisés ;

Considérant qu'en l'état, il y a lieu de s'opposer au projet ;



**URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU
AU**

ARRETE :

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

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

GRABELS, le

05 FEV. 2025

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.