

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 20/05/2025	Complétée le 28/08/2025	N° DP 34116 25 00049
Affichée le 23/05/2025		
Par	REMI DALABERT	URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 26/09/2025 AU 26/11/2025 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,
Demeurant à	33 bis rue du Château 34790 GRABELS	
Pour	Création d'une piscine de 21 m ² et création d'une terrasse	
Sur un terrain sis	33 bis rue du Château GRABELS	
Parcelle(s)	BE0152	

Le Maire,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L442-14, L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article L442-14 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé par délibération du conseil de métropole du 16/07/2025 ;
- Vu** la déclaration préalable de division n°DP34116 23M0041 objet d'une décision de non-opposition en date du 28/05/2023 ;
- Vu** le plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé ;
- Vu** le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) approuvé ;
- Vu** le porter à Connaissance des services de l'Etat en date du 29/06/2015 sur les zones inondées les 6 et 7 octobre 2014 ;
- 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** les pièces complémentaires déposées en date du 28/08/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une piscine ;

Considérant les dispositions particulières de l'article L442-14 du code de l'urbanisme relatives aux dispositions d'urbanisme opposables au sein d'un lotissement objet d'une déclaration préalable, et ce dans le délai de cinq ans suivant la date de la décision de non-opposition audit lotissement ;

Considérant que, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 16/07/2025, la décision de non-opposition à la déclaration préalable de division DP 34116 23M0041 en date du 28/05/2023 a pour effet, sur son assiette foncière, de maintenir jusqu'au 28/05/2028 le caractère opposable des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grabels approuvé le 07/10/2013 ;

Considérant en conséquence que le terrain d'assiette du projet est soumis aux dispositions de la zone Ns et de la zone UB1 du PLU de la commune de Grabels ; qu'il est par ailleurs situé en partie en zone bleue « Bn » et zone rouge (Ru) du PPRI approuvé ;

Considérant que les informations relatives aux limites de zonage du PLU et du PPRI reportées sur le plan de masse du projet sont erronées au regard des informations de même nature contenues dans les pièces graphiques réglementaires opposables de ces documents ;

Considérant en conséquence le projet est concerné par la zone UB1 du PLU et implanté en zone bleue (Bn) du PPRI ;



Considérant que le caractère de la zone Bn énonce que sont admis *les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;*

Considérant que d'après les plans versés au dossier aucun balisage autour de la piscine n'est envisagé et qu'à ce titre, les dispositions de la zone Bn du PPRI ne sont pas respectées ;

Considérant que l'article UB1-9 du règlement du PLU dispose que « en UB1 : « L'emprise au sol des constructions sur les parcelles est limitée à :

- sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie : 50% ;
- au-delà des 15 m à partir de l'alignement de la voie : 20% » ;

Considérant que l'article UB1-13 du règlement du PLU dispose que « Les espaces libres devront représenter au minimum :

- En UB1, [...] : 60% des parcelles privées ;
- Les espaces libres en pleine terre végétalisée sur les parcelles devront représenter au minimum : en UB1, [...] : 70% des espaces libres.

Considérant qu'au regard de la superficie de la parcelle d'origine dont est issue la parcelle BE0227 après division objet de la déclaration préalable n°DP3411623M0041, la superficie déclarée de 1950 m² pour la parcelle BE0227 ne correspond pas la réalité de la superficie de l'assiette foncière du projet ;

Considérant que les constructions projetées sont susceptibles d'aggraver le non-respect des dispositions des articles UB1-9 et UB1-13 du PLU de la commune de Grabels ;

Considérant en conséquence que l'autorité compétente n'est pas en mesure de vérifier les obligations réglementaires, notamment de la zone UB1, applicables à l'ensemble de l'assiette foncière du projet, en particulier en matière d'emprise au sol, d'espace libre et d'espace pleine terre ;

Considérant qu'en l'état il convient de s'opposer à la demande susvisée ;

ARRETE :

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

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 26/09/2025
AU 26/11/2025
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



GRABELS, le **22 SEP 2025**

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.