

OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE DE CONSTRUCTION

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 17/06/2025	Complétée le 11/09/2025	N° DP 34116 24 M0117
Affichée le 20/06/2025		M01
Par N°SIRET Demeurant à Représenté par Pour GS PROMOTION 81148755200028 1017 Avenue de Fès 34080 MONTPELLIER Said ASSOUM Modifications :		Destination : Bureaux
- Entrée piétonne, - Surface du terrain suite à plan bornage, - Espaces libres, - Du terrain, du parking, création de place en Evergreen, - Remise en état de la clôture existante, - Ouvertures déplacement et création, - Déplacement de descente EP en façade, - Ajout d'une terrasse, - Ajout d'habillage métallique en façade, - Actualisation des réseaux, - Aménagement intérieur, - Mise à jour du relevé de la toiture existante. - Mise à jour du relevé de la place de parking existante.		
Sur un terrain sis 1227 Rue de la Valsiere GRABELS		
Parcelle(s) AB0067 AB0075 AB0076		



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 10/10/2025
AU 10/12/2025

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 intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du conseil de métropole en date du 16 juillet 2025 ;
- 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 déclaration préalable initiale n°DP3411624M0117 délivrée en date du 06/12/2025 ;
- Vu** la Zone d'Aménagement Concerté « Euromédecine II » approuvée ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 11/09/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 25/07/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux en date du 25/07/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole/Pôle Piémonts et Garrigues en date du 29/07/2025 ;

AFFICHAGE EFFECTUE
DU 10/10/2025
AU 10/12/2025

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



Considérant que le projet consiste en la modification de l'entrée piétonne, de la surface du terrain, des espaces libres, de la création de places de stationnement en evergreen, de la remise en état de la clôture existante, de la création et du déplacement d'ouvertures, du déplacement de descente EP en façade, la création d'une terrasse, l'ajout d'habillage métallique en façade, l'actualisation des réseaux, l'aménagement intérieur, la mise à jour du relevé de la toiture existante et de la place de parking existante ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UA 3-16 du plan local d'urbanisme intercommunal-climat (PLUi-c) de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en secteur GR_2 au règlement graphique – Aspect extérieur & patrimoine ;

Considérant que l'article R.111-2 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 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 l'article L122-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que : « *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative, qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité prévues à l'article L. 161-1 et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, leur conformité aux règles de sécurité contre l'incendie prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2. [...]* » ;

Considérant que l'exécution des travaux soumis à la déclaration susvisée est subordonnée au dépôt d'une Autorisation de Travaux (AT) ;

Considérant que l'article 11 du titre III de la partie 1, lié aux dispositions applicables à la zone UA 3 qui dispose que pour les plantations et arbres de haute tige : « *Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.* » ;

Considérant qu'il ressort des plans que seul un arbre est existant sur la parcelle ;

Considérant que l'article 11 du titre III de la partie 1, lié aux dispositions applicables à la zone UA 3 qui dispose que pour le traitement paysager des aires de stationnement de surface : « *Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places.* » ;

Considérant que le projet prévoit la création de 8 places de stationnement et la plantation de seulement 3 arbres ;

Considérant dès lors qu'il y a un déficit d'arbres tel qu'exigé par les articles susvisés ;

Considérant qu'il ressort de l'instruction du dossier que la déclaration susvisée mentionne l'existence de 15 places de stationnement avant-projet, alors que la déclaration préalable initiale n°DP3411624M0117 indiquait 14 places ;

Considérant qu'il en résulte une incohérence entre l'autorisation délivrée n°DP3411624M0117 et la déclaration susvisée, créant une inexactitude sur le nombre exact de places de stationnement prévues par le projet ;



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 10/10/2025
AU 10/12/2025
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Considérant que le projet, par la création d'une terrasse, génère une imperméabilisation supplémentaire de 13 m² ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du service GEMAPI en date du 25/07/2025 ;

Considérant l'absence d'ouvrage de compensation de cette surface imperméabilisée (cf. avis GEMAPI) ;

Considérant que les dispositions générales de la partie 3 – Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère (article 9) du PLUi-c, dispose qu'en GR_02 : « *Les grillages peuvent être admis à condition d'être accompagnés de végétaux plantés de telle sorte qu'ils permettent de les masquer à terme. Les végétaux utilisés dans les clôtures seront d'essences variées, locales ou adaptées au climat local. [...]* » ;

Considérant que les dispositions générales de la partie 3 – Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère (article 9) du PLUi-c, dispose qu'en GR_02 : *Sur toutes les clôtures : Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;*

Considérant que d'après les plans versés au dossier, la clôture n'est pas accompagnée de végétaux et n'intègre pas d'ouvertures au niveau du sol, tels que précisés par les articles susvisés ;

Considérant que par ces motifs il convient de s'opposer à la demande ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Il est **fait opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.



GRABELS, le

07 OCT. 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

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.