

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 29/01/2026		N° DP 34116 26 00009
Affichée le 30/01/2026		
Par	ROYER JULIEN	URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 27/02/2026 AU 27/04/2026 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,
Demeurant à	171 Rue de Richaуда 34790 GRABELS	
Pour	Construction d'un garage de 25.93 m ²	
Sur un terrain sis	171 Rue de Richaуда GRABELS	
Parcelle(s)	BL0198	

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 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** le porter à connaissance des risques mouvements de terrains (chute de bloc, glissement de terrain, affaissement-effondrement sur cavité) en date du 26/11/2025 ;

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

Considérant que le terrain d'assiette se situe en zone UC4 – 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant que dans le titre I relatif au Lexique la définition de l'emprise bâtie dispose que « *L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moultures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie.* » ;

Considérant que l'article 4, de la partie 1, du titre III de la zone UC4 – 3 du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, dispose que l'emprise bâtie maximum est de 20 % soit 104,6 m² ;

Considérant que malgré l'incohérence des surfaces ressortant de la notice descriptive et du plan de masse versés au dossier, il est constaté que l'emprise bâtie existante est supérieure à 104,60 m²

Considérant que d'après le plan de masse versé au dossier, la construction du garage vient augmenter et aggraver l'emprise bâtie de 20,93 m² ;

Considérant que l'article susvisé n'est pas respecté ;

Considérant que l'article 4, de la partie 1, du titre III de la zone UC4 – 3 du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, dispose que l'espace perméable minimum est de 55% (soit 287,65 m² du terrain d'assiette) ;

Considérant qu'il ressort des pièces versées des incohérences concernant les surfaces déclarées;

Considérant qu'il n'est pas possible à l'autorité compétente de vérifier si le présent article est respecté ;

Considérant que l'article 6, de la partie 2 relatif aux implantations des constructions par rapport aux des limites séparatives de la zone UC4 – 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dispose que « *Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf :- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture* ».

Considérant que d'après le plan de masse versé au dossier la construction du garage est d'une superficie de 25,93 m² et sera implantée en limites séparatives ;

Considérant le défaut d'information de cotes des constructions sur le plan de masse ne permet pas à l'autorité compétente de vérifier le respect des 10 mètres cumulatif sur l'ensemble des limites séparatives ;

Considérant que l'article susvisé n'est pas respecté ;

Considérant qu'il convient donc par ces motifs 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.

GRABELS, le

25 FEV. 2026

Le Maire

Le Maire,

Thomas REYCL



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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr