

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

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION |  | Référence dossier :   |
|--|--|---|
| Déposée le <b>12/02/2024</b>             |  | N° DP 34116 24 M0018  |
| Affichée le <b>26/02/2024</b>            |  |   |
| Par                                      | Monsieur Benoit LLOZE  | Destination : Travaux sur construction existante<br><br><div style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">             URBANISME<br/>             AFFICHAGE EFFECTUE<br/>             DU 29/03/2024<br/>             AU 29/05/2024<br/>             NON OPPOSITION<br/>             GRABELS, LE<br/>             LE MAIRE,           </div> |
| Demeurant à                              | 72 allée du Mont Chauve<br>34090 MONTPELLIER   |   |
| Pour                                     | Changement des menuiseries extérieures et volets, création de clôtures, mise en œuvre d'une isolation extérieure en R+1, modification d'une porte-fenêtre en fenêtre, agrandissement du conduit de cheminée, suppression d'un arbre. |   |
| Sur un terrain sis                       | 14 rue du Calixte<br>GRABELS   |   |
| Parcelle(s)                              | BD0022   |   |

**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** 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 permis de construire n° 03411681M2536 délivré le 09 décembre 1981 ;
- Vu** Le certificat d'urbanisme opérationnel n° 03411623M0152 refusé le 08 novembre 2023 ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC1b au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 octobre 2013 ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet se situe en zone rouge de danger du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) ;

**Considérant** que la parcelle se situe en zone inondable des crues d'octobre 2014 du Porter à Connaissance des services de l'Etat ;

**Considérant** que la parcelle se situe en zone d'aléa de ruissellement majoré et en zone d'aléa inondation du Schéma Directeur d'assainissement pluvial ;

**Considérant** que les plans du permis de construire initial ont comme destination au rez-de-chaussée, un garage et à l'étage l'habitation, que le permis de construire ne prévoit pas de portes-fenêtres au niveau du rez-de-chaussée, et que par conséquent, ces ouvertures figurant dans le projet de la demande susvisée ne sont pas conformes aux dispositions du permis de construire ;



**Considérant** que les ouvertures (portes-fenêtres) en rez-de-chaussée n'ont pas été soumises à autorisation d'urbanisme, le projet de changement de menuiseries et de volets ne peut être accepté et confirme un changement de destination du RDC non prévu au permis de construire initial et interdit depuis le Porter à Connaissance pour toute création de logement supplémentaire dans les zones inondées ;

**Considérant** qu'en l'espèce, le projet n'est pas conforme au permis de construire initial n° 03411681M2536, délivré le 09 décembre 1981 et ne respecte pas les mesures applicables par 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 ;

**Considérant** qu'au titre de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme : « *un 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 par certificat d'urbanisme opérationnel n° CUb 03411623M0152, le changement de destination du RDC et la création d'un logement supplémentaire ont été expressément interdits ;

**Considérant** que dans le cas d'espèce, le projet ne respecte pas le Porter à Connaissance des services de l'Etat et le certificat d'urbanisme opérationnel n° CUb 03411623M0152, puisqu'il expose qu'il est interdit toute création de logement supplémentaire ;

**Considérant** que le projet consiste en la création de murs de clôture de 1,80 m et 2 m ;

**Considérant** qu'en l'espèce, le projet ne respecte pas l'article 2.4.4 – zone d'aléa de ruissellement majoré du Schéma Directeur d'assainissement pluvial qui stipule que les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20 m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite ;

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

**Considérant** que la présente déclaration préalable pour la création de clôtures, le changement des menuiseries extérieures et des volets, au vu des motifs ci-avant développés tenant au non-respect du PLU, du PPRI et son PAC en date du 29/06/2015 sur les zones inondées les 6 et 7 octobre 2014, de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, du permis de construire n° 03411681M2536 et du CU opérationnel n° CUb 03411623M0152, doit être refusée ;

**ARRETE :**

**ARTICLE UNIQUE** : La déclaration préalable est **REFUSEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

GRABELS, le

Le Maire  
René REVOL

06 MARS 2024



**Information :** Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et départementale) et est susceptible d'être soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive. Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes.

En ce qui concerne les exonérations et/ou majorations éventuelles, il conviendra de se reporter aux délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole et du Conseil Départemental.

**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**

**Durée de validité de la déclaration :** conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la décision de non opposition est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. La décision de non opposition peut être prorogée, deux fois, pour une durée d'un an. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :** installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :** il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.

**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.