

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 05/12/2024	Complétée le 04/03/2025	N° DP 34116 24 M0145
Affichée le 06/12/2024		
Par	Monsieur RAVIART Daniel	
Demeurant à	168 rue de la Croix de Guillery 34790 GRABELS	
Pour	Demande de régularisation pour des travaux réalisés en août 2019. Installation d'un brise-soleil bioclimatique à lames orientables: - au niveau de la villa A, - sur la façade sud de la maison, - sur une terrasse béton existante, - en aluminium thermolaqué extrudé Dimensions : 790 cm x 370 cm, soit une surface de 29,23 m².	
Sur un terrain sis	168 rue de la Croix de Guillery GRABELS	
Parcelle	BD0231	

**URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 11/04/2025
AU 11/06/2025**

**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 (SDAP) 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 (DFCI) approuvé le 17/12/2021 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 04/03/2025 ;
- Vu** le permis de construire n° PC 34116 17M0012 délivré le 31/08/2017 ;
- Vu** le courrier du 27/09/2019 contestant la conformité du permis de construire susvisé et mettant en demeure le pétitionnaire de mettre les travaux réalisés en conformité avec l'autorisation délivré ;

Considérant que le projet consiste en création d'une pergola et d'une terrasse portant sur la construction autorisée par le permis de construire n°PC3411617M0012 en date du 31/08/2017 ;

Considérant que le terrain d'assiette se situe en zone UC1b du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grabels ;

Considérant que le projet impacte l'aspect extérieur du permis de construire n° PC3411617M0012 ;

Considérant que la conformité des travaux autorisés par ce permis de construire a été contestée le 27/09/2019 et qu'aucune régularisation n'est intervenue depuis, ni par reprise des travaux non conformes, ni par dépôt d'un permis de construire modificatif ;

Considérant en conséquence que le projet aurait dû être déposé sous forme d'un permis de construire modificatif et non d'une déclaration préalable ;

Considérant que la réalisation de ce permis n'a pas été constatée et qu'en l'espèce le permis de construire est toujours en cours de validité ;

Considérant que le projet aurait dû être déposé sous forme d'un permis de construire modificatif ;

Considérant que l'article 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose que « [...] la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à : 4 mètres en UC1b [...] ».

Considérant qu'au vu des éléments versés au dossier la terrasse est implantée en limite parcellaire de la parcelle BD078 ;

Considérant que l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose que « L'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière est limitée à : [...] – en UC1b : 20% [...] » ;

Considérant que l'article 13 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose que « les espaces libres sur l'unité foncière doivent être au minimum de : [...] – en UC1b : 80% [...] ; les espaces libres sur l'unité foncière doivent être au minimum de : [...] – en UC1b : 70% [...] » ;

Considérant que le terrain d'assiette a une superficie de 2097.00 m², soit une surface d'emprise au sol maximale autorisée de 419.4 m², d'espace libre minimum 1677.00 m², d'espace libre pleine terre minimum de 1174.00 m² ;

Considérant que le défaut d'informations quant aux superficies d'emprise au sol, d'espace libre et d'espace libre en pleine terre ne permet pas à l'autorité compétente de vérifier la régularité du projet au regard des articles susvisés ;

Considérant que le projet, tel que présenté ne tend ni à régulariser la non-conformité des travaux effectués au regard de l'autorisation délivrée, ni à régulariser toutes les constructions et autres travaux réalisés depuis sans autorisation, venant aggraver la non-conformité au regard de l'autorisation délivrée ;

Considérant qu'en l'espèce il convient de refuser la présente demande ;

ARRETE :

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

GRABELS, le

03 AVR. 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.