

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Le Maire,

- Vu** la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. En outre le présent certificat d'urbanisme indique la possibilité d'utilisation du terrain d'assiette pour la réalisation d'une opération envisagée et l'état des équipements publics existants ou prévus. La présente demande de certificat d'urbanisme a été déposée le 06/11/2024 ;
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** le porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt approuvé le 17/12/2021 ;
- 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** 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 19/11/2024 ;
- Vu** l'avis Favorable de la REGIE DES EAUX en date du 22/11/2024 ;
- Vu** l'avis Favorable avec prescriptions du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 02/12/2024 ;
- Vu** la réponse de la réponse de la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin de Londres pour une puissance de 12 kVA monophasée en date du 28/11/2024 ;

Considérant que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée AX0097 ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme opérationnel précisant si ce terrain d'assiette peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réalisation d'une division parcellaire avec un lot bâti de 700 m² et d'un lot constructible de 618 m² avec la création de nouveaux accès ;

CERTIFIE

URBANISME

AFFICHAGE EFFECTUE

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain : 5 Impasse des Garriguettes

Demandeur : NATERA IMMOBILIER
2 Route de Montpellier
34790 Grabels



DU 10/01/2025

AU 10/03/2025

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles : AX0097

Surface totale: 1318,00 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Cadre 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Document d'urbanisme	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Modifié le	Mis en révision le
PLU	18/07/2011	10/10/2013	07/10/2013		24/11/2014

Zonage au document d'urbanisme			
Nom			
UB1			

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION		
Nature	Type	Bénéficiaire
DP Urbain	Simple	

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5 : SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Servitude d'utilité publique		
Type	Nom	Commentaires
PPRIF	PPRIF : Zone blanche C	La parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) : Zone blanche C.
PPRI	PPRI du Bassin Versant Amont de la Mosson : Zone Blanche (reste de la commune)	La parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du Bassin Versant Amont de la Mosson : Zone Blanche (reste de la commune) (http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT034A/Zonage PPRI/GRABELS/Reglement_GRABELS.pdf).

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
Servitude autre	Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial	Zone axe d'écoulement des eaux, Zone d'aléa de ruissellement, Zone de production de ruissellement
ARGILE ALEA FORT	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa fort.

Cadre 6 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

TAXES : Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- ✓ Taxe d'Aménagement (part intercommunale) Taux : 5%
Voir la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole pour les exonérations au titre de l'article L331.9 du code de l'urbanisme et la majoration de la valeur forfaitaire des places de stationnement au titre de l'article L.931.43 6^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.
- ✓ Taxe d'Aménagement (part départementale) Taux : 0%
- ✓ Redevance d'archéologie préventive selon le cas



URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 10/01/2025
AU 10/03/2025
NON OPPOSITION

PARTICIPATIONS : Les contributions ci-dessous pourront être prescrites pour la délivrance d'un permis de construire, un permis d'aménager ou une non-opposition à une déclaration préalable ou de la participation forfaitaire définie à l'article L.332-12 du Code l'Urbanisme :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
 - ✓ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8 du code de l'urbanisme).
- Participations préalablement instaurées par délibération.
 - ✓ Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles (Art. 1529 du code général des impôts).

Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

Réseaux	Nature desserte	Desserte prévue	Vers le
Voirie	Desserte	Voir l'avis ci-annexé en date du 02/12/2024	
Eau potable	Desserte	Voir l'avis ci-annexé en date du 22/11/2024	
Assainissement	Desserte	Voir l'avis ci-annexé en date du 22/11/2024	
Electricité ¹	Desserte	Voir l'avis ci-annexé en date du 28/11/2024	

¹ si une contribution financière était due, il pourrait être fait application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme

Cadre 8 : POSSIBILITE D'UTILISATION DU TERRAIN POUR LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel.

Les prescriptions énoncées par la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau, Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) et du Pôle Piémonts et Garrigues, devront être respectées.

Cadre 9 : INFORMATIONS

Un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande de travaux en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit par délibération du conseil métropolitain en date du 12/11/2015 et dont le projet complet a été arrêté par délibération du conseil métropolitain en date du 08/10/2024 ;

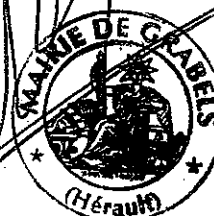
Cadre 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après doivent être accomplies : demande de permis ou de déclaration préalable.

ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende minimum de 1200 euros, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

GRABELS le
Le Maire

Le Maire,
René REVOL



02 JAN. 2025

Pour information : délibérations applicables à la commune

- ✓ Délibération du Conseil Municipal ayant instauré le permis de démolir sur le territoire communal au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- ✓ Délibération du Conseil Municipal ayant instauré la déclaration préalable à tout projet de clôture au titre de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Durée de validité du certificat d'urbanisme : conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est valable pendant 18 mois à compter de sa délivrance. En cas de recours le délai de validité du certificat d'urbanisme est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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.

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.