



COMMUNE DE GRABELS

Juillet 2025

Rapport de présentation

PROTECTION ET VALORISATION DES ESPACES NATURELS  
SENSIBLES

Création d'une zone de protection, de préservation, de mise en valeur  
et d'ouverture au public des espaces naturels boisés,  
Sur le secteur dit de « Bruque Cabal » à Grabels.

Dossier de préemption pour la parcelle cadastrée AD 34  
Au titre des espaces naturels sensibles.

## I - Présentation générale

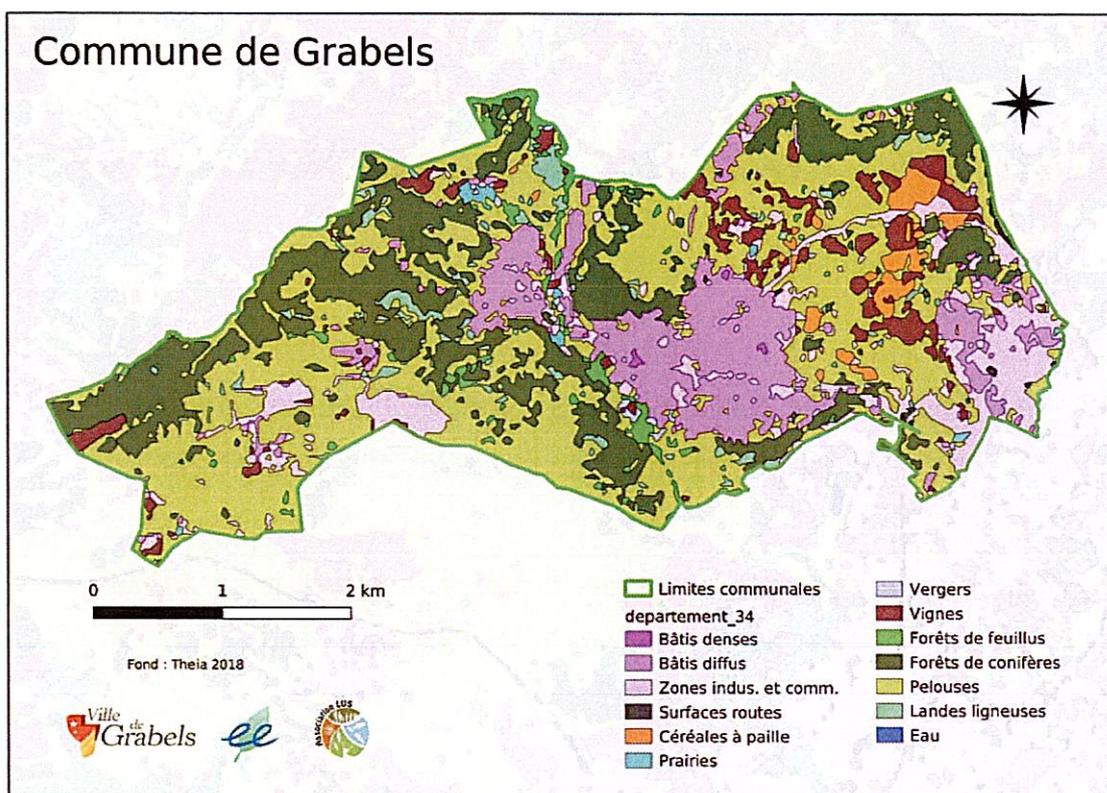
La commune de Grabels se situe en limite nord-ouest de la ville de Montpellier, dans le prolongement des activités du Parc Euromédecine et de l'habitat des Hauts de Massane.

La commune de Grabels fait partie de la Métropole de Montpellier.

Deux voies importantes enserrant Grabels, la R.N. 109 qui relie Lodève à Montpellier, et la R.D. 986, en direction de Ganges.

La croissance démographique est constante, la population de Grabels est estimée en 2022 à 9060 habitants.

Sur 1 624 hectares, 75% sont et resteront agricoles ou naturels, ce qui classe la commune parmi les plus vertes de la première couronne de Montpellier. La carte ci-dessous donne un aperçu des grands types d'habitats présents sur la commune.



## II - La politique communale en matière d'environnement

L'équipe municipale de Grabels, partie prenante du déploiement de l'Association Foncière Agricole (AFA) et de la mutualisation des moyens et des ressources, a décidé d'engager une politique foncière de préservation et de valorisation des espaces naturels sensibles de la commune. Le but étant de contribuer au développement d'une agriculture adaptée aux conditions climatiques et répondant aux enjeux des circuits courts. Par conséquent, elle vise à freiner le phénomène de « décharge sauvage » et de « cabanisation » sur son territoire, qui induit une fragilisation indéniable de ces espaces.

Les élus souhaitent réagir pour faire face à ce processus en développant un projet de reconquête, de protection et de réhabilitation de ces espaces.

Pour ce faire, la commune s'engage dans une politique interventionniste qui devrait aboutir notamment à un certain nombre d'acquisitions amiables ou par préemption dans certains secteurs dits « sensibles ».

La Commune de Grabels, reconnue Territoire Engagé pour la Nature, s'inscrit naturellement dans la démarche menée à l'échelle intercommunale pour le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) dont le contenu a été arrêté par une délibération du conseil métropolitain du 22 mars 2022.

La municipalité est engagée dans la réalisation d'un Atlas de la biodiversité communale (ABC) par délibération du conseil municipal n° 34 en date du 27 mai 2024. Il illustre la volonté forte de protection des milieux et de préservation de son patrimoine naturel à travers des inventaires naturalistes précis et une cartographie des enjeux de la biodiversité à l'échelle de la commune. Cet outil stratégique permet d'acquérir et de partager une meilleure connaissance de la biodiversité du territoire et de sensibiliser la population à la prise en compte de ces enjeux. C'est un outil d'aide à la décision relatif à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel.

Forte de ses engagements, la municipalité de Grabels, labélisée économe en eau depuis mars 2022, est déterminée à conduire une transition écologique intégrant la qualité de l'air, l'urbanisme, la préservation de la biodiversité et la gestion économe des ressources et de l'espace...

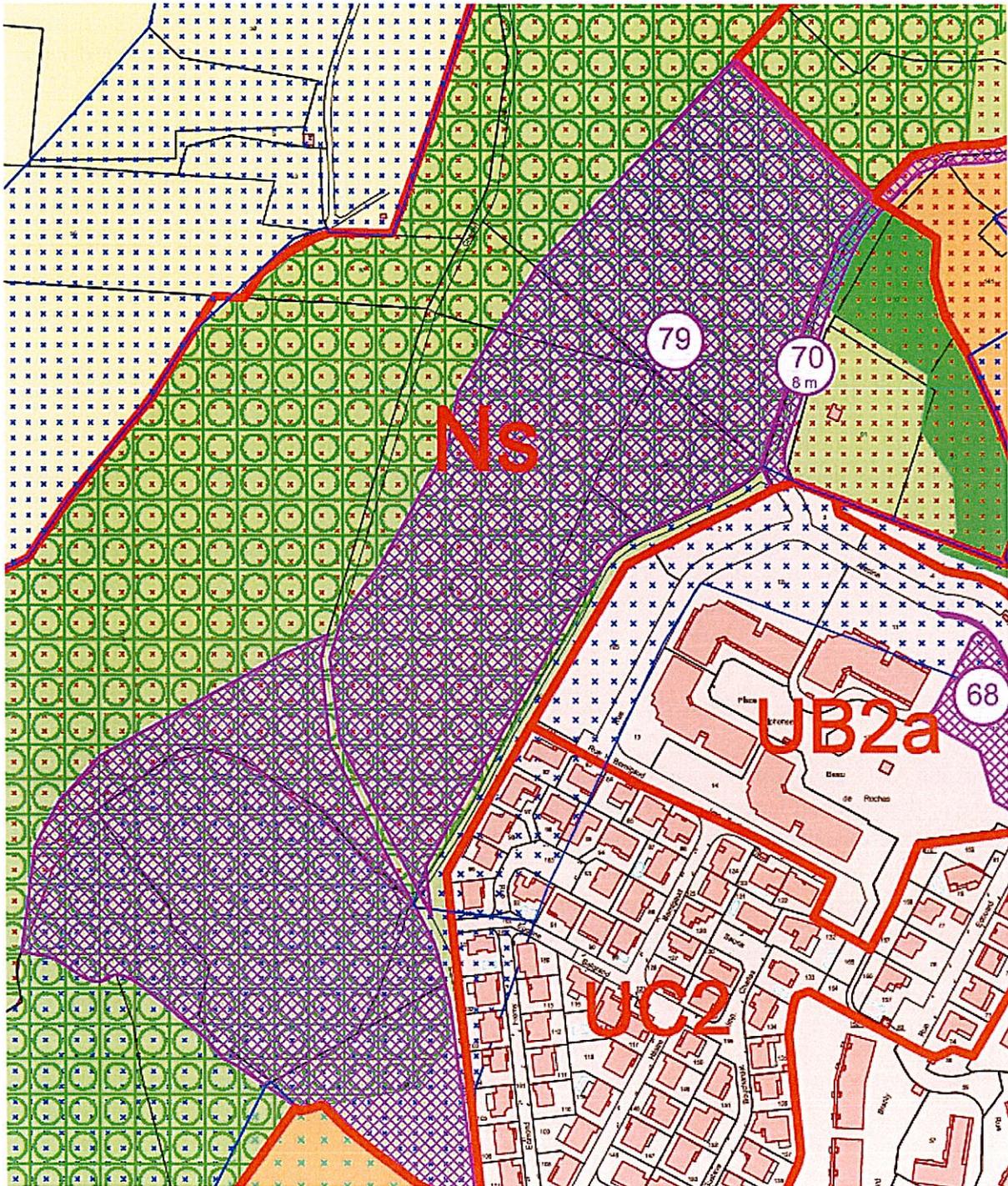
Dans cette lignée, la commune s'engage dans la création et la mise en valeur d'espaces urbains et péri-urbains et dans la protection et la restauration des trames verte et bleue de son territoire.

C'est dans ce contexte général que s'inscrit cette acquisition destinée à valoriser la parcelle AD 34 par la création d'une zone à vocation écologique ouverte au public.

### **III - Le contexte réglementaire de la parcelle AD 34**

La parcelle AD 34, située en espaces naturels sensibles, est impactée par une partie de l'emplacement réservé n°79 pour la préservation et l'entretien de l'espace boisé au Nord de la Valsière (voir carte ci-dessous). Cette zone de précaution au Plan de Prévention des Risques incendie de Forêts est concernée par un espace boisé classé (EBC), soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

## Plan de zonage du PLU



### IV - Le secteur de « Bruque Cabal »

Le secteur dit de « Bruque Cabal » est situé en zone naturelle sensible (Ns) au plan local d'urbanisme (PLU), correspondant à une zone naturelle stricte, protégée en raison de sa sensibilité paysagère et écologique, où aucune construction n'est admise et où les installations et aménagements sont limités. Ce secteur est dominé principalement par une végétation de type garrigue méditerranéenne.

Situé au nord-est de la Commune de Grabels, ce secteur est à protéger d'une part en raison de la qualité du site, du milieu naturel et du paysage et par conséquent de son intérêt tant esthétique qu'écologique et d'autre part de l'existence de risques ou de nuisances.

En effet, les zones de « danger » (zone A), de « précaution forte » (zone B1) et de « précaution » (zone B2) concernent principalement ce grand espace naturel au Plan de Prévention des Risques incendie de Forêts.

Par conséquent, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est indispensable de protéger ce secteur à haute valeur paysagère, impacté par le PPRIF.

De plus, sa situation contiguë à la zone urbaine nécessite de renforcer sa protection pour confirmer la coupure d'urbanisation.

### **Description de la parcelle AD 34**

**Actuellement, la parcelle AD 34, objet de la préemption**, est située en zone naturelle sensible d'un point de vue de la biodiversité ainsi qu'en zone naturelle trame verte et corridor écologique au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) au titre du Schéma de Cohérente Territoriale (SCOT). Elle est en partie classée en espace boisé (EBC) et est très fortement soumise aux risques d'incendies de forêts.

Cette parcelle classée depuis de nombreuses années en espace boisé (EBC) est utilisée de façon précaire par l'Association Les Amis du Boxer qui dégrade ce classement existant.

Ce lieu devra être libre de tout occupant afin de préserver cet espace boisé (EBC).

### **Actions à court terme**

Après acquisition, cette parcelle fera l'objet d'opération de nettoyage (de débroussaillage, et de remise en l'état du site).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La préemption de cette parcelle a pour but de promouvoir l'ouverture au public des espaces naturels, de manière discernée et raisonnée, en aménageant des accès, tout en préservant la biodiversité.

**Annexe 1 Plan de situation**

**Annexe 2 Plan de zonage**

**Annexe 3 Plan Parcellaire**

**Annexe 4 Liste des emplacements réservés**

**Annexe 5 Plan du risque d'incendie**

**Annexe 6 Carte de contexte géographique Piémonts et Garrigues**



Montpellier Méditerranée Métropole.  
10/07/2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le

ID : 034-213401169-20250710-019D10072025-AU



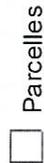
### Légende

#### Communes



Communes

#### Parcelles



Parcelles

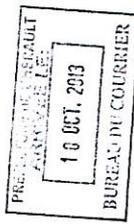


SIG Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique



ADASTRE DGFRP  
foto aeriene 3M 2023

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE GRABELS



# PLU

Plan Local d'Urbanisme

## V.1. PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE

Le Maire,  
René REVOL



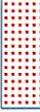
Echelle : 1 / 5 000

PLU approuvé par DCM le 07 octobre 2013

### LEGENDE

-  Limites de zones
-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés
-  Espaces verts à préserver L123-1-5 al 7
-  Patrimoine bâti à préserver L123-1-5 al 7 (secteur et bâtiments isolés)
-  Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole (L123-3-1 et R123-12 al2)
-  Linéaires d'activités à conforter ou à créer
-  Ligne d'implantation du bâti
-  Recul minimum du bâti (zone non aedificandi)
-  Amendement Dupont - article L111-1-4 (zone non aedificandi)

### Zones de risques incendie (PPRif)

-  Zone R : zones de danger
-  Zone B1: zones de précaution forte
-  Zones B2 : zones de précaution

### Zones de risques inondation (PPRi)

-  Zone R et zone non aedificandi de 10 m autour des ruisseaux
-  Zone B

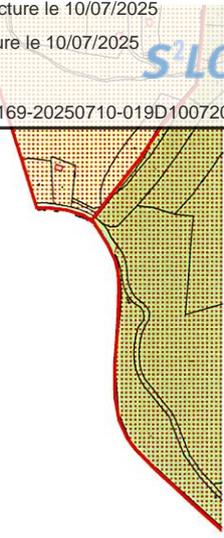
Nota : les périmètres de risques sont donnés à titre indicatif. Il convient de se reporter aux plans réglementaires des PPR en annexe du PLU.

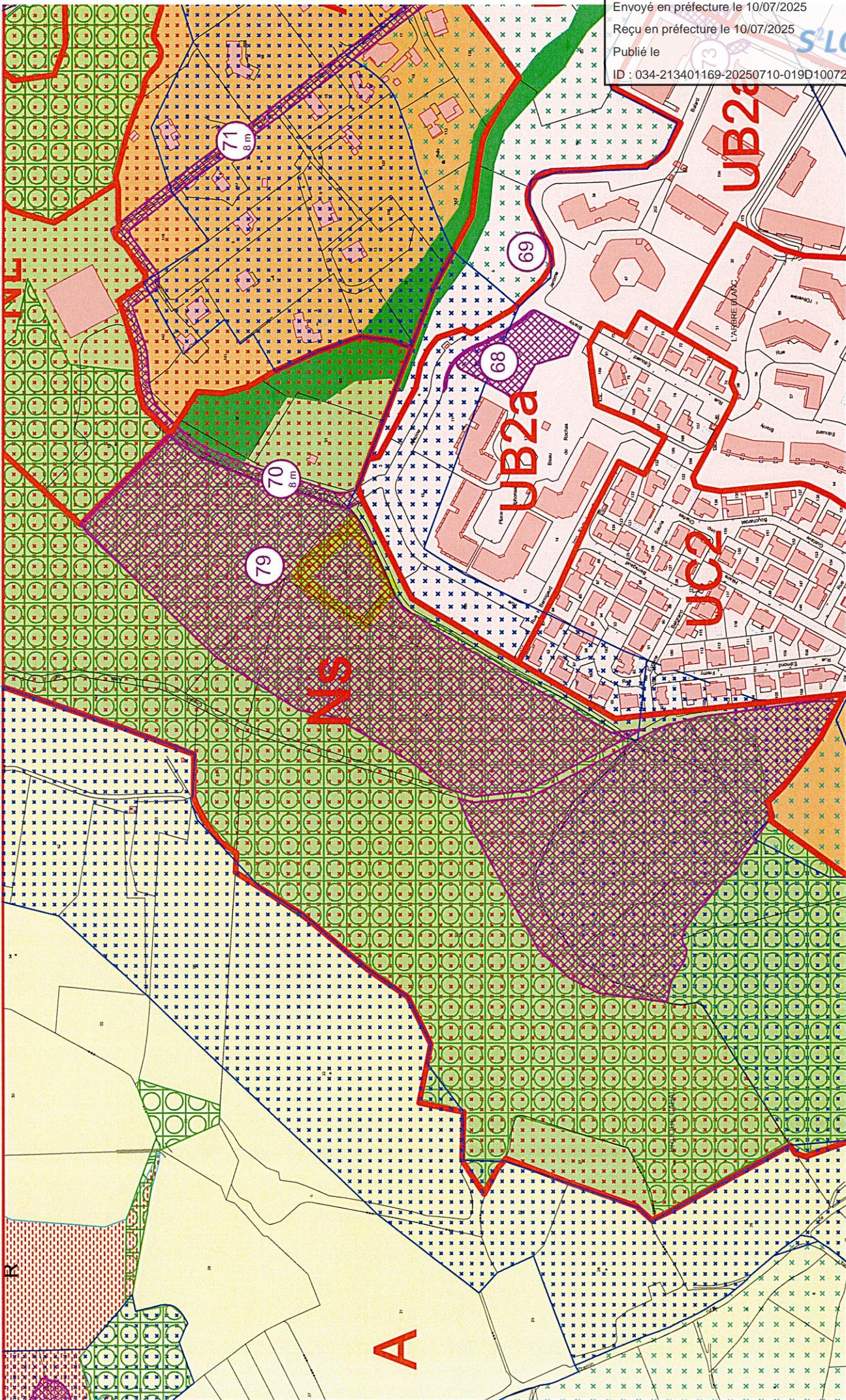
Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le

ID : 034-213401169-20250710-019D10072025-AU







Montpellier Méditerranée Métropole  
10/07/2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le

ID : 034-213401169-20250710-019D10072025-AU



Légende

Communes

Parcelles



Communes



Parcelles



SIG Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique.



CADASTRE DGFiP

# PLU de Grabels



Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant  
élaboration du Plan Local d'Urbanisme



## V.5. Liste des emplacements réservés

PLU approuvé par DCM du 07 octobre 2013

Le Maire,  
**René REVOL**



77	Recalibrage et aménagement des berges du ruisseau de Font d'Aurette et cheminement piéton	501 m <sup>2</sup>	Commune de Grabels
78	Bassin écrêteur à la Valsière	18 223 m <sup>2</sup>	Commune de Montpellier
79	Emplacement réservé pour préservation et entretien de l'espace boisé au Nord de La Valsière	64 902 m <sup>2</sup>	Commune de Grabels
80	Elargissement de la voirie pour aménagement d'un trottoir PSH – Section Nord de la rue G. Planté	230 m <sup>2</sup>	Commune de Grabels
81	Elargissement de la voirie pour aménagement d'un trottoir PSH – Rue Caducée	216 m <sup>2</sup>	Commune de Grabels
82	Aménagement du carrefour	1 507 m <sup>2</sup>	Département
83	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD986	5 130 m <sup>2</sup>	Département



Montpellier Méditerranée Métropole  
10/07/2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025  
Reçu en préfecture le 10/07/2025  
Publié le  
ID : 034-213401169-20250710-019D10072025-AU



**Légende**

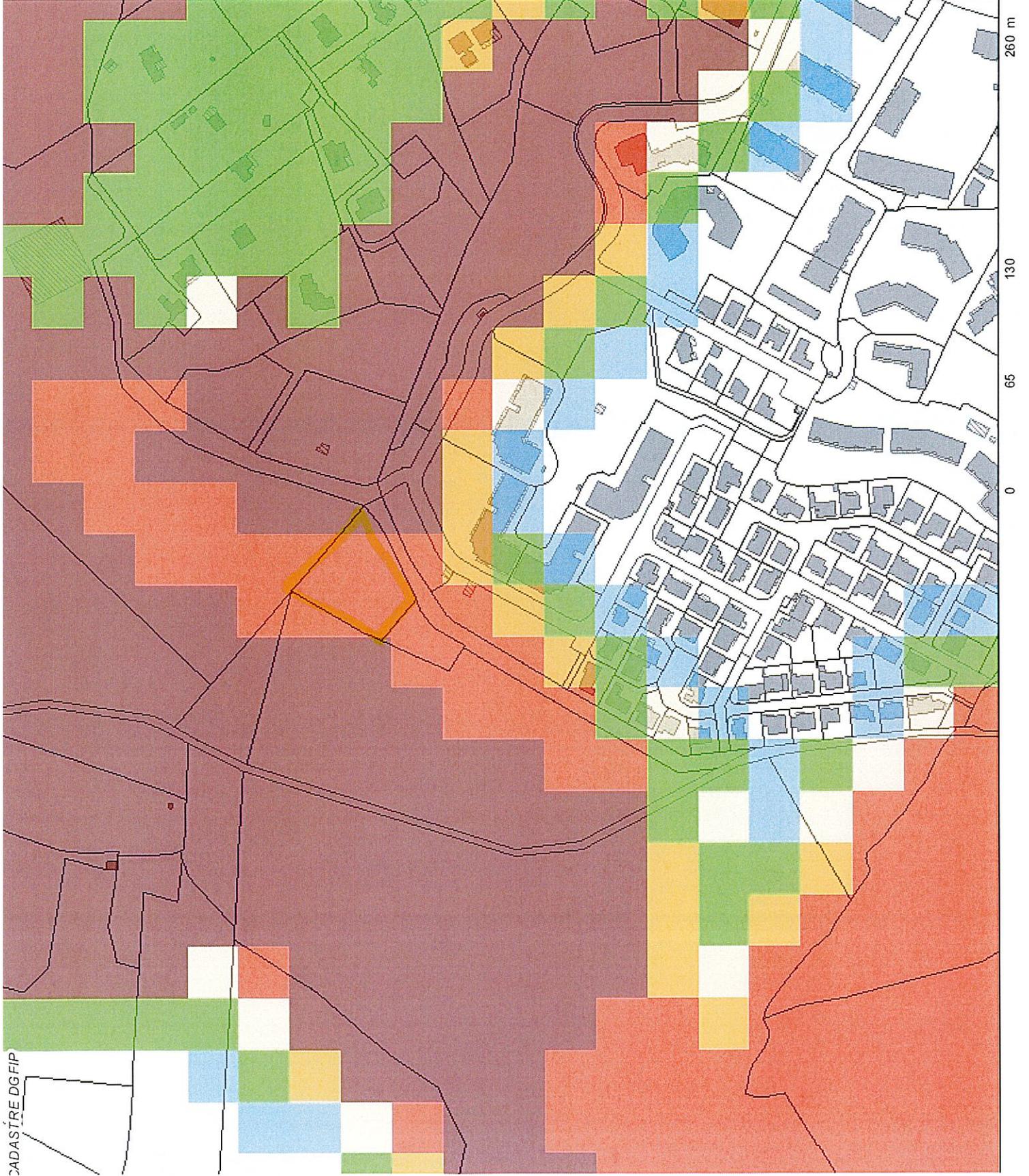
**Communes**  
□ Communes

**DFCI\_intensité aléa**

- Exceptionnel
- Très fort
- Fort
- Moyen
- Faible
- Très faible
- Nullle

**Parcelles**  
□ Parcelles

0 65 130 260 m



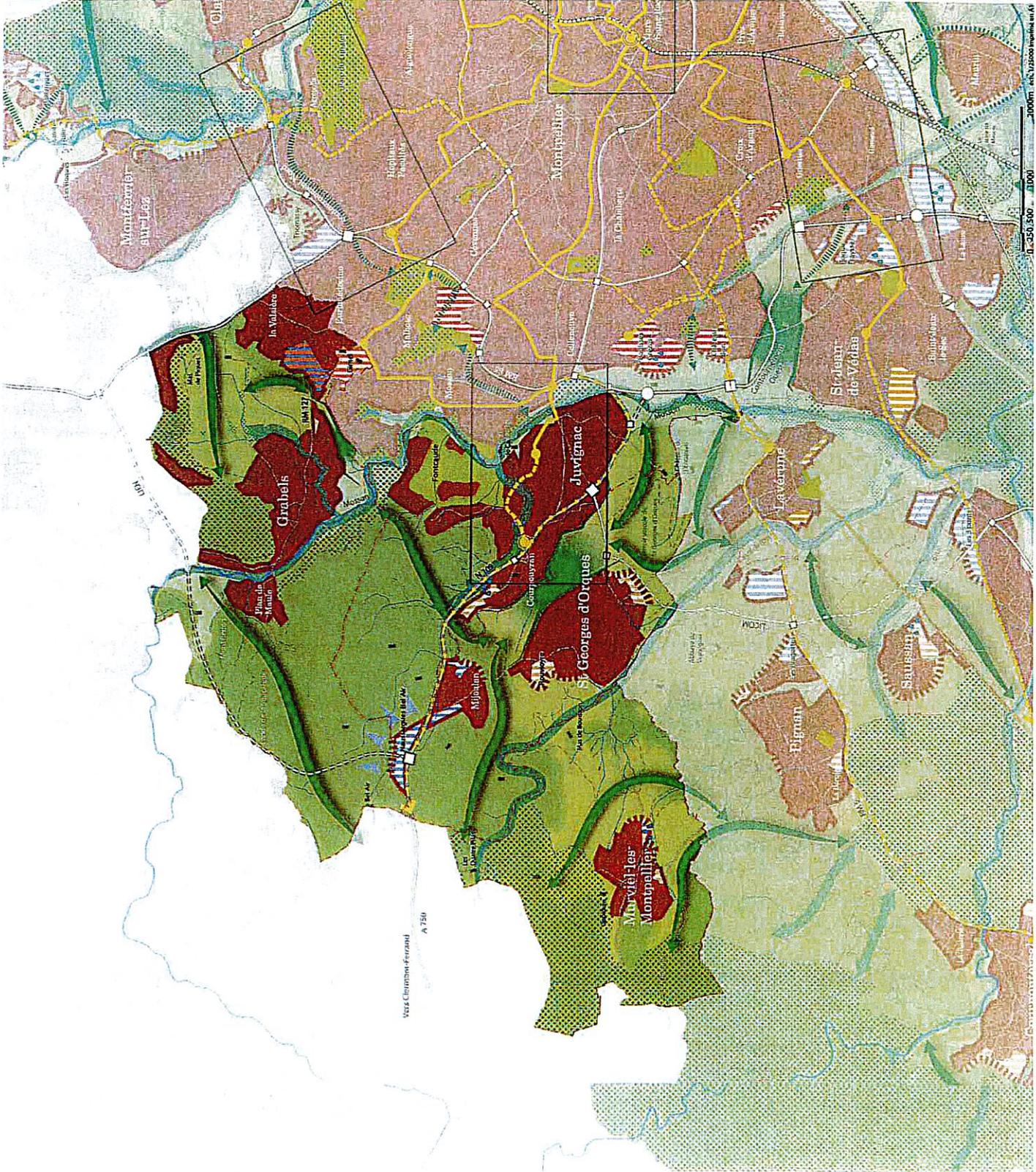
CADASTRE DGFIP

SGI Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique

# 1 PIEMONTS ET GARRIGUES

## ELEMENTS DE CONTEXTE GEOGRAPHIQUES

- Lacs / étangs / mer
  - Principaux parcs et espaces de loisirs
  - Patrimoine boisé et garrigues
  - Terroirs agricoles
  - Milieux littoraux et vallées
  - Carrières
  - Lignes topographiques significatives
  - Patrimoine
  - Voie Domaniale
  - Limites communales
- ### ARMATURE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
- Trame verte et bleue
  - Réserve naturelle de biodiversité trame verte
  - Réserve naturelle de biodiversité trame bleue
  - Réseau linéaire de biodiversité trame bleue
  - Corridor écologique trame bleue
  - Corridor écologique trame verte
  - Corridor écologique déterminé
  - Corridor écologique déterminé à restaurer
  - Liason écologique en pas japonais
  - Liason écologique dans les extrémités urbaines
  - Liason écologique en pas japonais à restaurer
  - Principaux parcs et espaces de loisir support de biodiversité
  - Réseau hydraulique et risques
  - Risque d'inondation
  - Eau hydrologique locale
  - Eau de protection globale
  - Valorisation des espaces agricoles naturels
  - Espace d'implémentation de la politique agro-naturelle
  - Limite urbaine déterminée
  - Limite urbaine à formaliser
  - Loi Littoral
  - Couverture d'urbanisation
  - Espace Proche du Rivage (EPRI)
  - Espaces remarquables (valoriser, réserver de biodiversité)
  - Homages significatifs (non support d'activités urbaines)
  - Agglomération et village existant
- ### ARMATURE DES RESEAUX DE DEPLACEMENTS
- Réseau ferré de niveau national
  - Réseau de transport collectif de niveau métropolitain
  - Ligne fluviale Montpellier - Péignan
  - Réseau de transport existant
  - Axe ferroviaire existant
  - Axe TCSF existant
  - Axe TCSF potentiel
  - Axe TC majeur potentiel
  - Ancienne emprise de voie ferrée à préserver
  - Pôles d'échange Multimodal
  - PSM national et international
  - PSM régional et/ou métropolitain
  - PSM local
- ### Espaces publics de voirie existants ou projetés
- Autoroute
  - Contournement ou axe prioritaire existant
  - Contournement ou axe prioritaire projeté
  - Axe structurant existant
  - Axe structurant projeté
  - Carrefour significatif
  - Passage ou échangeur existant
  - Echangeur projeté
- ### ARMATURE URBAINE
- Concession métropolitaine
  - Urbanisation existante et envisagée
  - Extensions urbaines
  - Haute densité d'habitat existante
  - Haute densité d'habitat envisagée
  - Haute densité d'habitat inintermittente
  - Haute densité d'habitat à restaurer
  - Haute densité d'habitat adaptée dans les PPI (Loi Littoral)
  - Aérienneté d'actif
  - Polarité économique potentielle soumise à enquête de SCOT



Envoyé en préfecture le 10/07/2025  
 Reçu en préfecture le 10/07/2025  
 Publié le  
 ID : 034-213401169-20250710-019D10072025-AU

