

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Le Maire,

- Vu** la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 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 24/07/2025 ;
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants ;
- 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** l'avis favorable de la REGIE DES EAUX en date du 03/11/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec réserves du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 13/11/2025 ;
- Vu** l'analyse hydraulique de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 12/12/2025 ;

**Considérant** que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée BL0060 située en zone UC 4-3 du PLUi de la commune de Grabels, en zone de production et de ruissellement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) et en zone « B1 : précaution forte » du Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêt (PPRIF) ;

**Considérant** que le secteur Richauda – Coustierrassas a fait l'objet d'une étude portant orientations d'aménagements hydrauliques réalisée par le BET Gaxieu à la demande de Montpellier Méditerranée Métropole, avec des résultats d'études en date du 19/09/2024 et du 28/01/2025,

**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 division de la parcelle en 2 lots ;

**Considérant** que la parcelle détachée se situe entièrement en zone de ruissellement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) ;

**Considérant** que selon base d'informations du SIG intercommunal un réseau pluvial enterré en Ø 600 traverse la parcelle d'Ouest en Est sur la partie projet de parcelle détachée; et que selon diagnostic de l'étude GAXIEU précitée ce réseau est caractérisé comme insuffisant à partir de 10 ans,



**Considérant** que les orientations d'aménagements hydrauliques de l'étude GAXIEU précitée préconise un aménagement hydraulique portant le dévoiement de ce réseau pluvial pour remédier à l'insuffisance du réseau, et qu'en l'espèce cet élément remet en cause l'aménagement et ou la constructibilité de l'assiette du projet ,

**Considérant** que l'analyse hydraulique du service de la GEMAPI précise que « *La parcelle qui sera détachée est concernée par un aléa hydraulique identifié au SDAP de Grabels. Par ailleurs, des études complémentaires menées dans le cadre de la réflexion sur le ruissellement pluvial à l'échelle du secteur portées par les services métropolitains confirment une inondabilité non négligeable de la parcelle détachée. Ainsi, sa constructibilité est largement remise en cause au vu du risque hydraulique mis en évidence ou tout du moins sera largement contrainte.* »

**Considérant** qu'une étude de caractérisation du ruissellement et du débordement de cours d'eau pour une occurrence exceptionnelle réalisée par le BET EGIS à la demande de Montpellier Méditerranée Métropole, est en cours de validation, et dans le périmètre territorial de la commune de Grabels,

**Considérant** qu'une étude de définition des aléas inondation préalable à l'élaboration et la révision des PPRI de communes du bassin versant Mosson est engagée par le service de la Direction départementale des territoires et de la mer, DDTM34 , et impactant le territoire de la commune de Grabels,

**Considérant** que le PPRI et le SDAP opposables impactent la parcelle détachée au regard de son exposition au risque inondation et ruissèlement pluvial et qu'au regard des études précitées, la connaissance et la caractérisation de ces risques est en cours d'évolution,

**Considérant** que l'article R.111 – 2 du code de l'urbanisme dispose que « le 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 ».

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 19/12/2025**  
**AU 19/02/2026**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



**Considérant** que la présente demande de certificat d'urbanisme opérationnel ne respecte pas pour les motifs ci avant développés et les dispositions de l'article R.111 – 2 du code de l'urbanisme et que celle-ci porte atteinte à la sécurité publique ;

CERTIFIE

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 19/12/2025**  
**AU 19/02/2026**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**

**Cadre 1 : IDENTIFICATION**

Adresse terrain :	491 Route de Bel Air
Demandeur :	Berre Fabrice 491 Route de Bel Air 34790 Grabels



**Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Parcelles :	BL0060
Surface totale:	1585,00 m <sup>2</sup> (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
PLUi-c	12/11/2015		16/07/2025		

Zonage au document d'urbanisme			
Nom			
UC 4-3			

**Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION**

Nature	Type	Bénéficiaire
DP urbain simple (DPUS)	DPUS	

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**

Opérations		
Type	Nom	Commentaires
TA	Taxe d'Aménagement (EPCI) - Secteur de droit commun (5%)	La parcelle est concernée par une taxe d'aménagement (EPCI) - Secteur de droit commun (5%).



Servitude d'utilité publique		
Type	Nom	Commentaires
PPRIF	PPRIF : Zone de précaution forte B1	La parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) : Zone de précaution forte B1

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 19/12/2025**  
**AU 19/02/2026**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
ESPACE PERMEABLE	Espace perméable minimal à l'unité foncière : 55%	La parcelle est concerné par un espace perméable minimal à l'unité foncière : 55%.
HAUTEUR	Hauteurs maximales des constructions : 8m / R+1	La parcelle est concernée par des hauteurs maximales des constructions : 8m / R+1.
SMS	SMS au logement locatif social et à l'accession abordable - 400m²/ 35%/ 30%/ 2000m²/ 20%	La parcelle est située dans un secteur d'application spécifique au logement locatif social et à l'accession abordable - 400m²/ 35%/ 30%/ 2000m²/ 20%.
EMPRISE AU SOL	Emprise bâtie maximale à l'unité foncière : 20%	La parcelle est concernée par l'emprise bâtie maximale à l'unité foncière : 20%.
SISMIQUE	Sismicité faible	Le territoire communal est classé en zone 2 de sismicité dite à risques faibles pour tous renseignements (cartographies-informations) consultez le site "prime.net/packsismique"
OLD200M	Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) - bande de 200m autour des zones exposées	La parcelle est concernée par une obligation légale de débroussaillage (OLD) - bande de 200m autour des zones exposées.
ARBRE NOTABLE	Arbre notable isolé	La parcelle est concernée par un arbre notable isolé.
DELIB	Délibération permis de démolir	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.
ASPEXT2	Secteurs avec dispositions particulières sur l'aspect extérieur (GR_2) : Secteur 2	La parcelle est concernée par des secteurs avec dispositions particulières sur l'aspect extérieur (GR_2) : Secteur 2.
DELIB	Délibération DP pour clôtures	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.

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 19/12/2025**  
**AU 19/02/2026**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**





ARGILES	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa fort.
ERV	Emplacement réservé aux voies publiques n°1GR1 au bénéfice de la Métropole	La parcelle est concernée par l'emplacement réservé aux voies publiques n°1GR1 au bénéfice de la Métropole - Elargissement de la route de Bel Air (RM102).
EVP2	Espaces verts à protéger de type 2	La parcelle est concernée par des espaces verts à protéger de type 2 (L.151-23 du code de l'urbanisme).

**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.331-13 6<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme.
- ✓ Taxe d'Aménagement (part départementale) Taux : 2.5%.
- ✓ Redevance d'archéologie préventive selon le cas.

**PARTICIPATIONS :** Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager une non-opposition à une déclaration préalable ou par un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine sous la forme 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).

**URBANISME**  
**AFFICHAGE EFFECTUE**  
**DU 19/12/2025**  
**AU 19/02/2026**  
**NON OPPOSITION**  
**GRABELS, LE**  
**LE MAIRE,**



**Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS**

Réseaux	Nature desserte	Desserte prévue	Vers le
Voirie	DESSERTE TOTALE	Voir l'avis ci-annexé en date du 29/10/2025	<b>URBANISME</b> <b>AFFICHAGE EFFECTUE</b> <b>DU 19/12/2025</b> <b>AU 19/02/2026</b> <b>NON OPPOSITION</b> <b>GRABELS, LE</b> <b>LE MAIRE,</b>
Eau potable	DESSERTE TOTALE	Voir l'avis ci-annexé en date du 03/11/2025	
Assainissement	DESSERTE TOTALE	Voir l'avis ci-annexé en date du 03/11/2025	
Electricité <sup>1</sup>	Non Renseignée		

<sup>1</sup> si une contribution financière était due, il pourrait être fait application de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme

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

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

**Cadre 9 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE**

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

**16 DEC. 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.

*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*

*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.*

