

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 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** la consultation de la REGIE DES EAUX en date du 17/11/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 03/11/2025 ;
- 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 17/11/2025 ;

Considérant que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée AV0083 ;

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 construction d'un bâti ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC4 – 3 du plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant que la construction projetée se situe au sein d'une Espace vert à Protéger de type 2 (EVP2) ;

Considérant que l'article 11 relatif aux dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et plus particulièrement celui des EVP de type 2, énonce que « Dans les espaces verts à protéger de type 2 (EVP2) délimités règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations et aménagements sont admis sous réserve :

ode ne pas représenter une emprise bâtie excédant plus de 5 % de la surface totale de l'espace délimité au document graphique du PLUi, cumulée le cas échéant avec celle existante au sein dudit espace ;

- de ne pas représenter une surface de plancher excédant 100 m², cumulée le cas échéant avec celle existante au sein de l'espace délimité au document graphique du PLUi ;
- de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 29/12/2025
AU 02/03/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE.



des personnes. Les coupes et abattages sont également admis lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations relatives au débroussaillage.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimension, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu. »

Considérant que d'après les plans versés au dossier l'autorité compétente ne peut vérifier si la construction est édifiée dans l'EVP ;

Considérant que l'article 5 relatif aux de la zone UC4 – 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dispose que « Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas :
- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ;
- pour les dispositifs ouverts de couverture ».

Considérant que d'après les plans versés au dossier l'autorité compétente ne peut vérifier la distance de prospects du garage avec la parcelle AV084 ;

Considérant que la présente demande certificat d'urbanisme opérationnel ne respecte pas les articles du règlement plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole susvisé ;

CERTIFIE

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 29/12/2025
AU 02/03/2026

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain :	Ancien chemin ANCIEN CHEM DE MONTPELLIER
Demandeur :	Monsieur ROUET LOUIS 0295 Ancien chemin ANCIEN CHEM DE MONTPELLIER ANCIEN 216 PLAN DES MONGES 34790 GRABELS

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles :	AV0083
Surface totale:	2404,00 m ² (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	

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
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%.
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).
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%.
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.
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.
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.
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.
HAUTEUR	Hauteurs maximales des constructions : 8m / R+1	La parcelle est concernée par des hauteurs maximales des constructions : 8m / R+1.
ESPACE PERMEABLE	Espace perméable minimal à l'unité foncière : 55%	La parcelle est concernée par un espace perméable minimal à l'unité foncière : 55%.
ARGILES	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa fort.
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"

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 6ème alinéa du code de l'urbanisme.
- ✓ Taxe d'Aménagement (part départementale) Taux 2.5%.
- ✓ Redevance d'archéologie préventive selon le cas.

URBANISME
ARCHIVAGE EFFECTUE
DU 29/12/2025
AU 02/03/2026
NON OPPOSITION
LE 30/11/2025
LE MAIRE,



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
I4-ZONE DE PROTECTION	I4 : Canalisations électriques	La parcelle est concernée par la servitude I4 : Canalisations électriques.

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%).

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 29/12/2025
AU 02/03/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



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).

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 03/12/2025	
Eau potable			
Assainissement			
Electricité			

URBANISME

AFFICHAGE EFFECTUE

DU 29/12/2025

AU 02/03/2026

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE.



Cadre 8 : 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 €uros, 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

23 DEC. 2025

Le Maire,
René REVOL



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.

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 29/12/2025
AU 02/03/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE.

