Mairie de GRABELS
Service Urbanisme

CU 34116 26 00088

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 01/06/2026 ;

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 le courriel en date du 17/07/2026 du cabinet de géomètre Géomètre Bbass-Géomètre Expert ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC4-3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-climat (PLUi-c) de Montpellier Méditerranée Métropole ;

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 pour la création de deux lots à bâtir ;

Considérant qu'au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme : *« un 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 »* ;

Considérant que l'article 13 des dispositions communes à toutes les zones du règlement du PLUi-c relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées qui dispose : « *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*
Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) […] Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. […] » ;

Considérant que le projet prévoit la création de deux accès distincts sur la voie, non mutualisés, conduisant à augmenter le nombre d'accès sur la voie ;

Considérant que la multiplication des accès sur une même voie est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

Considérant que par courriel du 17/07/2026 le cabinet de géomètre Géomètre Bbass – Géomètre Expert a porté à la connaissance de la commune que le plan joint au dossier n° CUb 34116 26 00088, marqué du logo et du cartouche dudit cabinet, a été utilisé sans son accord et alors que ledit plan n'avait pas pour vocation d'être utilisé par une tierce personne dans le cadre du dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel ;

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 31/07/2026
AU 01/10/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Considérant que ce signalement entache la sincérité des pièces versées au dossier en accréditant le caractère intentionnel d'une manœuvre visant à tromper l'administration ;

Considérant que le pétitionnaire ne pouvait pas ignorer ne pas disposer de tous les droits requis pour déposer le dossier lié à la présente demande ; qu'en procédant néanmoins à ce dépôt sa demande se trouve entachée d'irrégularité ;

Considérant que si l'administration a connaissance, au moment où elle statue, d'informations permettant d'établir le caractère irrégulier d'une demande, il ne lui est pas possible de se prononcer favorablement sur la possibilité de réaliser l'opération projetée ;

Considérant que par ces motifs, le terrain ne peut être utilisé pour l'opération projetée telle que décrite dans la demande ;

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain :	48 Rue des Garriguettes
Demandeur :	NATERA IMMOBILIER 2 Route de Montpellier 34790 Grabels

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 31/07/2026
AU 01/10/2026

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles :	AW0538 AW0540
Surface totale :	2143,00 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
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%).

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
ESPACE PERMEABLE	Espace perméable minimal à l'unité foncière : 45%	La parcelle est concerné par un espace perméable minimal à l'unité foncière : 45%.
HAUTEUR	Hauteurs maximales des constructions : 8m / R+1	La parcelle est concernée par des hauteurs maximales des constructions : 8m / R+1.
ARGILES	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa fort.
EMPRISE BATIE	Emprise bâtie maximale à l'unité foncière : 30%	La parcelle est concernée par l'emprise bâtie maximale à l'unité foncière : 30%.
DELIB	Délibération DP clôture Grabels	Délibération du Conseil de Métropole pour la commune de Grabels 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 Grabels	Délibération du conseil municipal de Grabels ayant instauré le permis de démolir sur le territoire communal au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme
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"
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%.
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.
OLD200M	Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) - bande de 200m autour des zones exposées	La parcelle est concernée par une obligation légale de débroussaillement (OLD) - bande de 200m autour des zones exposées.

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%

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 31/07/2026
AU 01/10/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

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.

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		
Eau potable	DESSERTE		
Assainissement	DESSERTE		
Electricité [1]	NR		

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

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 31/07/2026
AU 01/10/2026

NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

GRABELS le 30 JUIL. 2026

Le Maire
Pascal HEYMES

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

Mairie de GRABELS
Service Urbanisme

CU 34116 26 00088

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.

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.

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 31/07/2026
AU 01/09/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,