

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 05/12/2022 ;
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants ;
- Vu** le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé ;
- Vu** le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) approuvé ;
- Vu** le Plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRIF) approuvé ;
- Vu** le Porter à connaissance (PAC) 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 du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 29/04/2024 ;
- Vu** l'avis de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement/Risques Pluvial et Inondation (GEMAPI) en date du 23/04/2024 ;
- Vu** l'avis du Service Eau et Développement Urbain en date du 03/05/2024 ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 14-06-2024
AU 14-08-2024
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,



Considérant que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée BX047 située en zone A du PLU de la commune de Grabels, en zone Z2 du PPRi, en zone « B1 : précaution forte » du Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêt (PPRIF) et en zone « autres zones vulnérables au feu de forêt » aléa exceptionnel au porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental (PAC) ;

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 poulailler d'une surface de 150 m² avec sanitaires, entrepôt et local vétérinaire ;

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 ».

Considérant que l'article 2.2.1.2 du PPRIF dispose que « [...] sont considérés comme disposant d'une défense extérieure contre l'incendie, les constructions dont l'entrée est située à moins de 150 mètres (cent cinquante mètres), mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction, d'un point d'eau réglementaire [...] »

Considérant que le poteau incendie public le plus proche se trouve à plus de 300 mètres de l'entrée de la construction ;

Considérant que projet ne respecte pas les dispositions du PPRIF et que celui-ci porte atteinte à la sécurité publique ;

Considérant que la construction d'un poulailler est considérée comme un projet de type « E6 exception » selon le tableau des mesures préventives au sens du PAC ;

Considérant que dans la catégorie « E6 exception », les constructions nécessaires à une exploitation agricole existante à l'exclusion des bâtiments d'élevage sont autorisées ;

Considérant que le projet est une construction pour un élevage de poules ;

Considérant que la présente demande de certificat d'urbanisme opérationnel ne respecte pas les dispositions du porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt et que celle-ci porte atteinte à la sécurité publique ;

CERTIFIE

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 14-06-2024
AU 14-08-2024
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain :	
Demandeur :	LES POULES DE LUXE Les écuries de Bel Air 34570 MONTARNAUD



Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE	
Parcelles :	BX0047
Surface totale:	19224,00 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
Plan Local d'Urbanisme	18/07/2011	10/10/2013	07/10/2013		24/11/2014
Zonage au document d'urbanisme					
Nom					
A					

Lotissement
Néant

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION		
Nature	Type	Bénéficiaire
ENS Terrain situé en zone espace naturel sensible	Simple	Département

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

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
Risque sismique (décret 2010-1255 du 22/10/2010)	Risque sismique	
Servitude autre	AS1 : Puech serié	
Servitude autre	Classement sonore Catégorie 2 - 250 mètres	
Servitude autre	Porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie	Très faible, Fort, Très fort et Exceptionnel
Risques d'inondations	Schéma directeur d'assainissement pluvial portant nouvelle connaissance de l'aléa inondation par ruissellement pluvial	Zone de production de ruissellement
Risques Incendie Forêt	PPRIF Zone B1	

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 14-08-2024
AU 14-08-2024
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

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^{ème} 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).

Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

Réseaux	Nature desserte	Desserte prévue	Vers le
Voirie	Desserte	L'accès s'effectuera par la RM102 – Voir avis ci annexé en date du 29/04/2024	URBANISME AFFICHAGE EFFECTUE DU 14-06-2024 AU 14-08-2024 NON OPPOSITION GRABELS, LE LE MAIRE,
Eau potable	Non Desservie	Voir avis ci annexé en date du 03/05/2024	
Assainissement	Non Desservie	Voir avis ci annexé en date du 03/05/2024	
Electricité			



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 : INFORMATIONS

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, tout projet pourra se voir opposer un sursis à statuer.

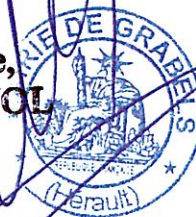
Cadre 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE

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

06 JUIN 2024

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