

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 approuvé ;
- Vu** le porter à connaissance 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 avec prescriptions du service Direction de l'Eau et de l'Assainissement/Risques Pluvial et Inondation en date du 31/05/2024 ;
- Vu** l'avis Favorable du service Pôle Déchets et Cycles de l'Eau - REGIE DES EAUX en date du 14/06/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole/Pôle Piémonts et Garrigue en date du 03/06/2024 ;

**Considérant** que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée AR0185 ;  
**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 création d'une clôture grillagée, comportant une hauteur maximale d'1m60 ;

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain :	2 Rue de la plaine
Demandeur :	Monsieur VOEGELÉ Alexandre 11 Rue Mareschal 34000 MONTPELLIER

URBANISME  
AFFICHAGE EFFECTUE  
DU 26/07/2024  
AU 26/09/2024  
NON OPPOSITION  
GRABELS, LE  
LE MAIRE,

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE	
Parcelles :	AR0185
Surface totale:	2127,00 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
Plan Local d'Urbanisme	18/07/2011	10/10/2013	07/10/2013		24/11/2014

Zonage au document d'urbanisme			
Nom			
A			

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
Risques d'inondations	Schéma directeur d'assainissement pluvial portant nouvelle connaissance de l'aléa inondation par ruissellement pluvial	Zone de production de ruissellement
Servitude autre	Porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie	Faible + Très faible
Argile gonflante	Retrait gonflement des argiles	Fort
Emplacement réservé	23b - Intersection rues de la Plaine, du Mas d'Armand et route de Montferrier (RD n°17)	Aménagement d'un carrefour pour le compte du département
Risque sismique (décret 2010-1255 du 22/10/2010)	Risque sismique	Faible
Zone de débroussaillage	Bande de 200m	

URBANISME  
 AFFICHAGE EFFECTUE  
 DU 26/10/2024  
 AU 26/09/2024  
 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<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).

Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

Réseaux	Nature desserte	Desserte prévue	Vers le
Voirie	Desserte	Voir l'avis ci-annexé en date du 03/06/2024	26/07/2024
Eau potable	Desserte	Voir l'avis ci-annexé en date du 14/06/2024	26/09/2024
Assainissement	Desserte	Voir l'avis ci-annexé en date du 14/06/2024	
Electricité <sup>1</sup>			

<sup>1</sup> 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 peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel.

Cadre 9 : INFORMATIONS

Un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande de travaux en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit par délibération du conseil métropolitain en date du 12/11/2015.

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

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après doivent être accomplies : demande de permis ou de déclaration préalable.

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 22 JUL. 2024

Pour le Maire par délégation,  
L'Adjointe déléguée  
Zohra DIRHOUSI



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.

*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.