

**Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation
et l'Environnement**

Centre Occitanie - Montpellier

2 place Pierre Viala - 34060 Montpellier Cedex 2
SIRET de l'établissement : 180 070 039 01027 APE 7219Z
TVA intracommunautaire : FR57180070039

Marché de Conception-Réalisation

Tel que défini aux articles L 2171-1, L 2171-2 et R 2171-1 du Code de la Commande Publique

MARCHE PUBLIC DE TRAVAUX

OBJET DU MARCHE :

**Conception-Réalisation
de serres de post-assainissement et de doublons de vignes
à Montferrier-sur-Lez (Hérault)**

**ANNEXE 5 DU CCTP – CERTIFICAT
D'URBANISME**

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** l'avis de la REGIE DES EAUX en date du 28/04/2025 ;
- Vu** la consultation auprès d'ENEDIS en date du 17/04/2025 ;
- Vu** l'avis du Pôle Vallée du Lez en date du 05/05/2025 ;

Considérant que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée BE0103 ;

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 la construction de serres pour assainir certains cépages et constituer un doublon de sécurité.

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain :	Avenue Agropolis
Demandeur :	INRAE Route de Saint Cyr 78000 Versailles

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles :	BE0103
Surface totale:	19663,00 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
PLU_34169		11/02/2007	25/01/2007-01/12/2022	17/12/2014	11/12/2007

Zonage au document d'urbanisme			
Nom			
AG0			
AG0a			

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION

Nature	Type	Bénéficiaire
DP périmètre sensible (ZPSD) au bénéfice du Département de l'Hérault	ZPSD	
Hors DPU	HDPD	

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
PPRI	PPRI : Zone Z2	La parcelle est concernée par des zones inondables : Zone Z2 (reste de la commune).
PPRI	PPRI : Zone Rouge RP	La parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) : Zone Rouge RP (de précaution).
PPRIF	PPRIF de Montferrier-sur-Lez : 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) de Montferrier-sur-Lez : Zone de précaution forte B1 (http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT034A/Zon)
DFCI	Porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt approuvée le 17/12/2021	Aléa Fort et Exceptionnel

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
ARGILE ALEA FORT	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa fort.
SISMIQUE		Faible
OLD	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.
EMBF	Espace Moyen de Bon Fonctionnement	Espaces minimum de bon fonctionnement du cours d'eau(R151-34-1°)

MONTFERRIER SUR LEZ le 09/06/2006
Le Maire

Délégué Urbanisme

Jean-Pierre
DEPOND



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.

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	Voir avis ci-annexé en date du 05/05/2025	
Eau potable	DESERTE	Voir avis ci-annexé en date du 28/04/2025	
Assainissement	DESSERTE	Voir avis ci-annexé en date du 28/04/2025	
Electricité ¹	Non Communiqué	Consultation d'Enedis en date du 17/04/2025	

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 peut 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.

REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER
MEDITERRANEE METROPOLE
Direction Urbanisme Prospective
Environnement
Service Eau et Développement Urbain
Contact: Romain SAUBOA
E-mail: r.sauboa@regiedeseaux3m.fr

MONTPELLIER MEDITERRANEE
METROPOLE
Direction de l'Urbanisme Appliqué
Service Droit des Sols Métropole
Territoires
A l'attention de : François CACHARD

AUTORISATION DES DROITS DU SOL

Avis du Service Eau et Développement Urbain

REFERENCE :	CU2500028	COMMUNE	MONTFERRIER SUR LEZ
Pétitionnaire :	INRAE	Parcelle :	BE103
Adresse pétitionnaire :	Route de Saint Cyr 78000 Versailles	Adresse de la construction :	Avenue Agropolis 34980 Montferrier-sur-Lez
Date d'enregistrement :	08-04-2025 MAIRIE 17-04-2025 RÉGIE	Zone PLU	AG0a – AG0
PFAC : Non	PUP/ZAC : Non		Classification DECI : Non concerné
Projet : 2700 m² de serres de conservation de doublon + 900 m² de serres d'assainissement + 300 m² de serres chauffées + 300 m² de locaux techniques, logistiques, bureaux, vestiaires, toilettes			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Commentaires généraux :

La parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement d'eaux usées situé sous l'Avenue du campus Agropolis.

EAU POTABLE

Commentaires généraux :

La parcelle est desservie par une canalisation publique d'eau potable situé sous l'Avenue du campus Agropolis.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Commentaires généraux :

La parcelle se situe à moins de 100 mètres du poteau incendie n°34169.00109 situé Avenue du Campus Agropolis sur la commune de Montferrier-sur-Lez.

Fait à Montpellier le 28/04/2025

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service
Eau et Développement urbain
Alix JEANJEAN

AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : CU 34169 25 00028

Pétitionnaire : INRAE

Adresse du terrain : Avenue Agropolis

Commune : MONTFERREIR SUR LEZ

Parcelle : BE 103

ACCÈS :

Les accès devront être regroupés.

Dégagement de visibilité à assurer (clôture grillagée, végétation basse).

Le pétitionnaire veillera à ne pas créer de masque de visibilité proche des accès (mur ou végétation haute).

ZONAGE PLUVIAL :

Le projet devra prévoir, sur la parcelle, de la rétention à hauteur de 120 L/m² de surface imperméabilisée créée. Le pétitionnaire devra fournir une notice hydraulique qui indique comment sont collectées et évacuées les eaux de pluie du projet (contenant les surfaces imperméabilisées, les calculs, un plan, le système de rétention).

Le pétitionnaire devra être vigilant à ne pas aggraver la situation actuelle.

RÉSEAUX :

Tous les raccordements sont aux frais du pétitionnaire qui se conformera à l'avis des concessionnaires.

Le pétitionnaire doit préciser comment est raccordée l'opération.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que si des réseaux aériens ou mobilier urbain se trouvent au droit de l'opération. Ces réseaux seront enfouis ou déplacés aux frais du pétitionnaire si le projet le nécessite.

TRAVAUX LIÉS AU DOMAINE PUBLIC :

Tous travaux endommageant le domaine public (notamment le raccordement aux réseaux par les concessionnaires) feront l'objet d'une réfection globale du revêtement identique à l'existant. **Le nivellement du projet prendra en compte l'altimétrie de la voirie existante afin de respecter les règles d'accessibilité.** En cas de difficulté de nivellement nécessitant une intervention sur le domaine public, avant tous travaux, les plans d'exécution seront validés par le service gestionnaire de la voirie et les travaux d'adaptation seront aux frais du pétitionnaire.

La modification des passages bateaux (suppression et/ou création) sera réalisé par le pétitionnaire à ses frais.

Les fondations seront réalisées dans l'emprise privée sans nuire à l'intégrité du Domaine Public.

Ces travaux devront être réalisés selon les règles de l'art et en fonction de l'existant suite à une demande d'autorisation au service gestionnaire de la voirie.

Les coffrets de raccordement aux concessionnaires n'empièteront pas sur le domaine public et seront encastrés aux murs de façade.

Les barbacanes sont interdites sur domaine public.

AVIS : FAVORABLE

REMARQUES (hors arrêté) :

Fait à Castelnau-le-Lez,
Le 05 mai 2025

Responsable Cellule
Ingénierie
Pôle Vallée du Lez
Emmanuel GUIGOU
Emmanuel GUIGOU

