

Mairie de
Saint-Chinian



CU 034 245 25 00040 déposé le 19/06/2025	
Par :	Madame PLANES Lucette 3185, Route de Sorteilho 34360 SAINT-CHINIAN
Propriétaire :	Lucette PLANES
Sur un terrain sis à :	3185, Route de Sorteilho 34360 SAINT-CHINIAN
Parcelle(s) :	AM 121
Surface :	1750 m ²
Projet :	Projet de rénovation d'une partie de l'habitation afin d'aménager un logement

**ARRETE DE CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Arrêté n° AMURB 2025-147

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée et affichée en mairie le 19 juin 2025 ;

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus et les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastéré : AM 121 ;
- Situé : 3185, Route de Sorteilho ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1 et R. 410-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 janvier 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

VU le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Bassin Versant du Vernazobre approuvé en date du 13 août 2008 ;

VU l'arrêté du maire en date du 29 mai 2020 donnant délégation de signature à M. Alain GHISALBERTI dans le domaine de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2014 instaurant la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 1er juin 2012 instaurant la participation pour le financement de l'assainissement collectif ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 21 juillet 2025, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis défavorable de la SAUR en date du 6 août 2025, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis défavorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 11 août 2025, annexé au présent arrêté ;

VU la situation du projet en zone A0 du document d'urbanisme susvisé ;

CONSIDERANT l'article A.I-a) du PLUi, relatif aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités, qui dispose que « *sont interdits : dans l'ensemble de la zone A (A0, A0cm, Ah, Ahcm et Ahr), toutes les constructions, installations et occupations autres que celles mentionnées dans le paragraphe suivant « sont soumis à conditions particulières »* » ;

CONSIDERANT de plus, ce même article qui dispose que « *sont soumis à conditions particulières, dans l'ensemble de la zone A (A0, A0cm, Ah, Ahcm et Ahr), les travaux de réfection et de ravalement des constructions existantes [...], l'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants et légalement édifiés et la construction d'annexes à l'habitation [...], les changements de destination [...]* sous conditions cumulatives suivantes : *uniquement pour les bâtiments ou domaines repérés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans l'enceinte du ou des bâtiments existant(s) repéré(s) le cas échéant [...]* » ;

CONSIDERANT que votre projet porte sur la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant ;

CONSIDERANT que la création d'un nouveau logement ne fait pas partie des usages et affectations autorisés dans la zone ;

CONSIDERANT de plus que le changement de destination n'est autorisé que lorsque les bâtiments sont repérés au plan de zonage du PLUi comment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

CONSIDERANT que le bâtiment concerné n'est pas identifié au PLUi ;

CONSIDERANT de ce fait que le projet méconnaît l'article A.I-a) du PLUi, celui-ci ne correspondant pas aux usages et affectations autorisés dans la zone A0 du PLUi.

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande **ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Article 2 : Le terrain est situé en **zone A0** du document d'urbanisme susvisé.

Sont en outre applicables les articles suivant d'ordre public du règlement national d'urbanisme (RNU) :

- R.111-2 du code de l'urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 du code de l'urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-25 du code de l'urbanisme relatif à la réalisation d'aires de stationnement ;
- R 111-26 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement ;
- R 111-27 du code de l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 :

Le terrain est situé dans :

- Les **zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)** « Saint Chinian », « Languedoc », « Pélardon » et « Lucques du Languedoc » ;
- Les **zones d'Indication Géographique (IG)** « Eau-de-Vie du Languedoc » et « Marc du Languedoc » ;
- Les **zones d'Indication Géographique Protégée (IGP)** « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc » et « Volailles du Languedoc » ;
- La **ZNIEFF de type 1** « Maquis de St-Chinian » ;
- La **ZNIEFF de type 2** « Montagne noire centrale » ;
- La **zone exposée soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)** ;
- Une zone soumise à l'**aléa feu de forêt fort** ;
- Une commune soumise à l'**aléa sismicité très faible** ;
- Une commune en **zone 2 à potentiel radon**.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **AS1 - Périmètre de protection éloigné (PPE)** des captages de la Limbardié Nord et Réals.
- **PT2 - Télécommunications** : protection contre les obstacles ;
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** – Zone blanche.

Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises (articles L.322-3 du Code Forestier) : au débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire en zone urbanisée et au débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées en dehors de ces zones.

L'Etude Géotechnique de Conception (G2) est obligatoire depuis le 1^{er} octobre 2020 par application des arrêtés du 24 septembre 2020 modifiant les arrêtés du 22 juillet 2020, le premier relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et le second définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article 4 : Le terrain est soumis au droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS) au profit du Conseil Départemental de l'Hérault.

Article 5 :

EQUIPEMENT	TERRAIN DESSERVI	GESTIONNAIRE DU RESEAU
Eau potable	NON DESSERVI	SIVOM Orb et Vernazobres
Eaux usées	NON DESSERVI	SAUR
Electricité	DESSERVI	ENEDIS
Voirie	DESSERVI	Département

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'installation d'un assainissement autonome est à prévoir. Celui-ci doit être validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes Sud-Hérault.

En zone A0 du PLUi, dans le cas où le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'eau potable, il pourra être alimenté par un captage ou un forage conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6 : Les taxes et participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date de permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

TAXE	TAUX/MONTANT
Taxe d'Aménagement – Part communale	5%
Taxe d'Aménagement – Part départementale	2,50%
Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)	0,40%
Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)	2000€

Fait à Saint-Chinian, le 18/08/2025

Le Maire,
Catherine COMBES



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.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir son auteur d'un recours gracieux dans les deux mois à compter de sa notification. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans les deux mois à compter de sa notification, ou de la date de rejet du recours gracieux (le silence de l'auteur de la décision durant un délai de deux mois valant rejet tacite de la demande).