



CU 034 245 25 00083 déposé le 21/10/2025	
Par :	Vélo club Saint-Chinianais Route de Salabert 34360 SAINT CHINIAN
Propriétaire :	Commune de Saint Chinian
Sur un terrain sis à :	Chemin de Salabert 34360 SAINT CHINIAN
Parcelles :	AP 224, AP 225, AP 226, AP 227, AP 228, AP 229 et AP 230
Surface :	18 135 m ²
Projet :	Création d'un bike park

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

Arrêté n° AMURB 2025-209

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée et affichée en mairie le 21 octobre 2025 ;

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 aux terrains :

- Cadastres : **AP 224, AP 225, AP 226, AP 227, AP 228, AP 229 et AP 230** ;
- Situés : **Chemin de Salabert** ;

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 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 le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé en date du 3 août 2005 ;

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 13 août 2008 ;

VU l'avis défavorable de la SAUR en date du 07 novembre 2025, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis défavorable du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date du 26 novembre 2025, annexé au présent arrêté ;

VU la situation du projet en **zone N** du document d'urbanisme susvisé.

CONSIDERANT l'article N.I-a) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui dispose que sont interdits : « *Toutes les constructions, installations et occupations autres que celles mentionnées dans le paragraphe suivant* » sont soumis à conditions particulières. » ;

CONSIDERANT que ledit article dispose que sont « sont soumis à conditions particulières. : *les aires de jeux, de sports ou de loisirs, sous réserves qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisances pour la commodité du voisinage et sous-condition qu'elles soient totalement perméable.* »

CONSIDERANT que votre projet porte sur la création d'un bike park avec des parcours en gravier stérile et des modules ludiques en bois ;

CONSIDERANT que cet article doit être pris en compte seulement pour des projets publics ;

CONSIDERANT l'article N.I-a) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui dispose également que « sont soumis à conditions particulières. : *Les affouillements et exhaussements des sols sous conditions cumulatives :*

- *qu'ils soient admis par les dispositions des PPRi et PPRMT en vigueur,*

- *qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,*

- *qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, liés à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.* »

CONSIDERANT que le projet n'a pas fait l'objet d'une étude hydraulique préalable et que de ce fait les 3 conditions cumulatives ne sont pas réunies ;

CONSIDERANT ainsi que le projet méconnaît l'article N.I-a) du PLUi ;

CONSIDERANT que le règlement de la zone Rouge du PPRMT dispose que sont interdit « *Tous travaux, occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'ils soient, soumis a permis de construire ou de déclaration préalable (au titre des articles L421-1, L422-2, R421-1, R422-2 et R422-3 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS")* »

CONSIDERANT que ledit article dispose sont interdit les constructions nouvelles, les exhaussements et creusement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

CONSIDERANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui 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* ».

CONSIDERANT que votre projet s'implante à proximité d'autres installations ;

CONSIDERANT l'avis défavorable du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) qui dispose que « *Au vu des éléments du dossier de demande d'autorisation que vous avez bien voulu nous communiquer, il s'avère que le projet n'est pas compatible avec la présence des pylônes.* » ;

CONSIDERANT que votre projet se situe sur un terrain où 2 pylônes de l'ouvrage électrique aérien 63kV CAZEDARNES-FONCLARE sont implantés ;

CONSIDERANT de ce fait que votre projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son implantation à proximité des installations ;

CONSIDERANT que « un accès libre à l'ouvrage du Réseau de Transport d'Electricité doit être conservé en permanence pour RTE, leurs équipes et celles des entrepreneurs qu'ils accréditent pouvant être amenées à intervenir à tout moment, de jour comme de nuit, en vue de la surveillance, l'entretien ou la réparation de cet ouvrage. »

CONSIDERANT que votre projet se situe sur les parcelles qui sont traversées par la ligne électrique à haute tension ;

CONSIDERANT de ce fait que votre projet entrave le libre accès permanent à l'ouvrage du Réseau de Transport d'Electricité ;

CONSIDERANT que le projet est incompatible avec la zone dans laquelle il s'implante ;

CERTIFIE

Article 1 : Les terrains objets de la demande **ne peuvent pas être utilisés pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Article 2 : Les terrains sont situés en zone N 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 :

Les terrains sont situés dans :

- Une zone traversée par une **ligne électrique** (I4) sur les parcelles AP 224, AP 228, AP 229 et AP 230 ;
- Les **zones d'Appellation d'Origine Contrôlée** (AOC) « Languedoc », « Lucques du Languedoc », « Pélardon » et « Saint Chinian » ;
- 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 **bande des 200 mètres soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD) sur les parcelles AP 224, AP 227 et AP 230 ;
- La **zone exposée soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD) sur les parcelles AP 225, AP 226 et à l'Est des parcelles AP 227 et AP 229 ;
- La **ZNIEFF de type 1** « Maquis de St-Chinian » ;
- La **ZNIEFF de type 2** « Montagne noire centrale » ;
- Une zone soumise à l'**aléa feu de forêt** très faible à fort ;
- Une zone soumise à l'**aléa retrait et gonflement des argiles fort** ;
- Une commune en **zone 2 à potentiel radon** ;
- Une commune soumise à l'**aléa sismicité très faible** ;

Les terrains sont grevés des servitudes suivantes :

- **AS1 - Périmètre de protection éloigné (PPE)** des captages de la « Limbardié Nord et Réals » ;
- **PM1 - Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** - Zone blanche ;
- **PM1 - Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** - Zone Rouge ;
- **PM1 - Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT)** - Zone Rouge.

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.

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

Article 5 :

EQUIPEMENT	TERRAIN DESSERVI	GESTIONNAIRE DU RESEAU
Eau potable	NON DESSERVI	SAUR
Eaux usées	NON DESSERVI	SAUR
Electricité	NON DESSERVI	ENEDIS
Voirie	DESSERVI SOUS RESERVES	DEPARTEMENT

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 18/12/2025

Le Maire,
Catherine COMBES



Nota Bene :

L'Etude Géotechnique de Conception (G2) est obligatoire à compter du 1er 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.

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).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (art. R.410-17-1 du code de l'urbanisme).

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.