

Mairie de
Saint-Chinian



CU 034 245 25 00086 déposé le 28/10/2025	
Par :	Madame ANTOINE Catherine 13, Rue du Moulin 62000 DAINVILLE
Propriétaire :	Danielle MONTEIL
Sur un terrain sis à :	Chemin la Serre de Combecaude 34360 SAINT-CHINIAN
Parcelle(s) :	AI 140
Surface :	12 290 m ²
Projet :	Division en 4 parcelles en vue de construire

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

Arrêté n° AMURB 2026-004

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée le 28 octobre 2025 et affichée le 7 novembre 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 : AI 140 ;
- Situé : Chemin la Serre de Combecaude ;

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 la carte d'aléa « Feu de Forêt Départemental », portée à la connaissance du Maire par le Préfet en date du 17 décembre 2021 ;

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 la consultation d'ENEDIS en date du 7 novembre 2025, resté à ce jour sans réponse entraînant un accord tacite ;

VU l'avis défavorable de la SAUR en date du 19 novembre 2025, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis du Service Agriculture et Forêt de la DDTM en date du 10 novembre 2025, précisant que le projet ne nécessite pas de demande d'autorisation de défrichement ;

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

CONSIDERANT la zone N, zone naturelle correspondant « *aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels [...]* » ;

CONSIDERANT l'article N.I-a) du PLUi, relatif aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités qui dispose que sont interdits « *toutes les constructions, installations et occupations autres que celles mentionnées dans le paragraphe « sont soumis à conditions particulières »* ;

CONSIDERANT ce même article qui dispose que sont admises « *l'extension en continuité des logements existants et légalement édifiés et la construction d'annexes à l'habitation [...]* » ;

CONSIDERANT que votre projet porte sur la division d'un terrain situé en zone N, pour la réalisation de 4 lots à bâtir ;

CONSIDERANT que les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées en zone N, et que de ce fait le projet méconnaît l'article N.I-a) du PLUi ;

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 la situation du projet en zone d'aléa feu de forêt exceptionnel dans une zone d'urbanisation diffuse ;

CONSIDERANT que ces zones sont vulnérables à l'aléa feu de forêt et à sa propagation, accentuée sur ce terrain par un aléa exceptionnel et le projet de construction d'habitations, destination vulnérable accueillant des personnes de façon permanente ;

CONSIDERANT de ce fait que le projet méconnaît l'article R.111-2 du code de l'urbanisme étant de nature, par sa situation, à porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes ;

CONSIDERANT l'article L.111-11 du code de l'urbanisme qui dispose que « *lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés* » ;

CONSIDERANT l'article III-c) du PLUi, relatif à la desserte par les réseaux, qui dispose que « *toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur* » ;

CONSIDERANT que le projet n'est pas desservi par le réseau public d'eau potable et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai des travaux de desserte pourraient être réalisés ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît l'article L.111-11 du code de l'urbanisme et l'article III-c) du PLUi, celle-ci n'étant pas desservi par le réseau public d'eau potable.

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 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 :

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 » ;
- Un **secteur pouvant être soumis à autorisation de défrichement** ;
- 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 faible à exceptionnel** ;
- Une zone soumise à l'**aléa retrait et gonflement des argiles moyen** sur le sud de la parcelle ;
- 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.
- **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 SOUS RESERVE	ENEDIS
Voirie	DESSERVI	Commune

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 05/01/2026

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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage sur le terrain.