

Mairie de
Saint-Chinian



CU 034 245 25 00084 déposé le 22/10/2025	
Par :	Madame SORIANO Julie Route de Bédarieux 34480 MAGALAS
Propriétaire :	Jennifer BOCS
Sur un terrain sis à :	Route d'Assignan 34360 SAINT-CHINIAN
Parcelle(s) :	AT 40, AT 41, AT 42, AT 43, AT 44, AT 45 et AT 46
Surface :	23720 m²
Projet :	Reconstruction d'une ruine avec extension et construction d'abris à chevaux

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

Arrêté n° AMURB 2026-005

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée le 22 octobre 2025 et affichée en mairie le 3 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 aux terrains :

- Cadastres : AT 40, AT 41, AT 42, AT 43, AT 44, AT 45 et AT 46 ;
- Situés : Route d'Assignan ;

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

VU l'arrêté préfectoral n°2022.10.DS.0762 en date du 20 octobre 2022 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie RDDECI de l'Hérault ;

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 3 novembre 2025, restée 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 la situation du projet en zones AO et N 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 (AO, AOcm, Ah, Ahcm et Ahr), toutes les constructions, installations et occupations autres que celles mentionnées dans le paragraphe suivant « sont soumis à conditions particulières », et notamment : les constructions, installations de la sous-destination « hébergement [...] » ;*

CONSIDERANT de plus ce même article qui dispose que « *sont soumis à conditions particulières, dans l'ensemble de la zone A (AO, AOcm, Ah, Ahcm et Ahr), les travaux de réfection et de ravalement des constructions existantes [...], l'extension et la création d'annexe des constructions existantes appartenant à la sous-destination « exploitation agricole » [...], l'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants et légalement édifiés et la construction d'annexes à l'habitation [...] » ;*

CONSIDERANT que votre projet consiste en la reconstruction d'une ruine avec une extension de 20 m² ;

CONSIDERANT qu'un bâtiment en l'état de ruine ne peut pas être considéré comme une nouvelle construction, et que toute intervention sur celui-ci sera considérée comme une nouvelle construction ;

CONSIDERANT que le lexique du PLUi définit la reconstruction comme « *des travaux s'apparentant à de la construction neuve sur une construction existante conservée partiellement* » ;

CONSIDERANT de ce fait que votre projet doit être vu comme une construction nouvelle ;

CONSIDERANT que les nouvelles constructions en zone AO ne sont pas autorisées et qu'ainsi le projet méconnaît l'article A.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 rouge R du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT), définit comme des « *secteurs fortement à moyennement exposés, la probabilité d'occurrence du risque et l'intensité y sont fortes à moyenne. Elles concernent des zones naturelles où même en présence d'un aléa moyen, et compte tenu du caractère imprévisible et souvent incontrôlable de cet aléa, l'absence d'enjeux conduit à préférer éviter toute implantation dans ces zones* » ;

CONSIDERANT le règlement du PPRMT qui dispose que « *sont interdits tous travaux, occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'ils soient, soumis à permis de construire ou de déclaration préalable, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "sont admis"), et notamment : [...] les constructions nouvelles ou extension des bâtiments existants quelle qu'en soit la destination [...] » ;*

CONSIDERANT que votre projet est à considérer comme une nouvelle construction ;

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

CONSIDERANT les dispositions générales du règlement du PLUi, relatives aux voiries, qui dispose que *« les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes : elles doivent correspondre à la destination de la construction ; elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie [...] »* ;

CONSIDERANT que l'accès au terrain s'effectue par un chemin de service depuis la route départementale n°177 ;

CONSIDERANT que la distance entre la route départementale et l'entrée du bâtiment est d'environ 270 mètres et que le chemin de service, de par sa largeur n'atteignant pas en tous points 3 mètres, ne répond pas aux caractéristiques fixées dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault (RDDECI 34) ;

CONSIDERANT de ce fait qu'en cas de danger les services de secours et de défense contre l'incendie ne peuvent pas accéder au terrain et qu'ainsi le projet méconnaît l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, étant de nature 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 **zones AO et N** (parcelle AT 45) 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) « Languedoc », « Saint Chinian » 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 **périmètre pouvant être soumis à autorisation de défrichement** ;
- La **zone Natura 2000 - Directive Oiseaux** (ZPS) « Minervois » ;
- La **ZNIEFF de type 2** « Vignes du Minervois » ;
- La **zone exposée soumise au débroussaillage** ;
- La **bande des 200 mètres soumise au débroussaillage** ;
- Une zone soumise à l'**aléa feu de forêt très faible à exceptionnel** ;
- Une zone soumise à l'**aléa retrait et gonflement d'argiles 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 Réals et la Limbardié Nord ;
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRI) – Zone blanche ;
- **PM1 - Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain** (PPRMT) - Zone rouge R.

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.

Le projet étant situé dans une zone de retrait et gonflement d'argiles d'aléa moyen, **une étude Géotechnique de Conception (G2) devra être réalisée**. Elle est obligatoire à compter du 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 : Les terrains sont 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

Il est considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, il est estimé que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité serait réalisé par une extension de réseau, conformément au référentiel technique d'Enedis. Cette extension serait à la charge du porteur de projet.

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.