

Mairie de  
Saint-Chinian



<b>CU 034 245 26 00005 déposé le 21/01/2026</b>	
Par :	<b>Monsieur NOEL Ugo 8, Impasse de l'Argentière 34360 SAINT CHINIAN</b>
Propriétaire :	<b>Ugo NOEL</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Le Vignalet 34360 SAINT-CHINIAN</b>
Parcelle(s) :	<b>AR 312</b>
Surface :	<b>195 m<sup>2</sup></b>
Projet :	<b>Remise en état d'une bergerie</b>

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

**Arrêté n° AMURB 2026-045**

**Le Maire de la commune de Saint-Chinian**

**VU** la demande susvisée déposée le 21 janvier 2026 et affichée en mairie le 27 janvier 2026 ;

**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 : AR 312 ;
- Situé : Le Vignalet ;

**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 Vernazobres 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** 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 27 janvier 2026, restée à ce jour sans réponse entraînant un accord tacite ;

**VU** l'avis défavorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 27 janvier 2026, annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis défavorable de la SAUR en date du 27 janvier 2026, annexé au présent arrêté ;

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

## CERTIFIE

**Article 1 :** Le terrain objet de la demande **peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée** sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions édictées aux articles suivants.

Le bâtiment sur lequel porte le projet est en l'état de ruine. Toute intervention sur cet espace sera **considérée comme une nouvelle construction** et devra respecter les dispositions de la zone N règlement du PLUi.

**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)** « 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 » ;
- La **zone exposée soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)** ;
- La **zone Natura 2000 - Directive Oiseaux (ZPS)** « Minervois »
- La **ZNIEFF de type 2** « Vignes du Minervois »
- Une zone soumise à l'**aléa feu de forêt très fort et exceptionnel** ;
- Une zone soumise à l'**aléa retrait et gonflement des argiles moyen** ;
- 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 Limbaridié 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<sup>er</sup> 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 bénéfice 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 <sup>1</sup>	SAUR
Electricité	DESSERVI SOUS RESERVE <sup>2</sup>	ENEDIS
Voirie	DESSERVI	Commune

Le terrain n'étant pas desservi par le réseau public d'assainissement, si le projet le nécessite, l'installation d'un assainissement non collectif sera à prévoir. Cette dernière devra être validée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes Sud-Hérault.

S'il est estimé que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité nécessite une extension de réseau, conformément au référentiel technique d'Enedis, cette extension sera à la charge du porteur de projet.

Le projet étant situé dans une zone soumise à l'aléa feu de forêt très fort et exceptionnel, la défense incendie du projet devra être assurée par une installation devra respecter les dispositions du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

**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€

**Article 7 :** Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être demandées :

- Le dossier de **déclaration préalable ou de permis de construire** comprenant le cerfa en vigueur au moment du dépôt ainsi que l'ensemble des pièces règlementaires
- La **notice agricole** permettant de justifier l'activité agricole liée à une activité pastorale

Fait à Saint-Chinian, le 26/03/2026

Le Maire,  
Jean-François MADONIA



*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.