



<b>CU 034 245 26 00006 déposé le 27/01/2026</b>	
Par :	<b>Monsieur DOMENECH Grégory 6, Route de Cessenon 34360 PRADES SUR VERNAZOBRE</b>
Propriétaire :	<b>Grégory DOMENECH</b>
Sur un terrain sis à :	<b>56, Avenue de Saint Pons 34360 SAINT-CHINIAN</b>
Parcelle(s) :	<b>AB 17</b>
Surface :	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Projet :	<b>Création de 3 logements dans une habitation existante</b>

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

**Arrêté n° AMURB 2026-047**

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

**VU** la demande susvisée déposée le 27 janvier 2026 et affichée en mairie le 2 mars 2026 ;

**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 à un terrain :

- Cadastré : AB 17 ;
- Situé : 56, Avenue de Saint Pons ;

**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** 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 2 février 2026, restée à ce jour sans réponse entraînant un accord tacite ;

**VU** la consultation du SIVOM Orb et Vernazobre en date du 28 janvier 2026, restée à ce jour sans réponse entraînant un accord tacite ;

**VU** l'avis favorable de la SAUR en date du 29 janvier 2026, annexé au présent arrêté ;

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

**VU** la situation du projet en zone bleue Bg,a (glissement de terrain et argiles) du PPRMT ;

**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** le règlement du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) qui dispose qu'en zone Bg « *sont interdits tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "sont admis")* » ;

**CONSIDERANT** ce même règlement qui dispose que sont admis en zones Bg et a, sur les constructions et ouvrages existants, « *les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux* » ;

**CONSIDERANT** que le projet, portant sur la création d'un total de 3 logements dans une habitation existante, est situé en zone rouge Bg,a, glissement de terrain et argiles, du PPRMT ;

**CONSIDERANT** que la création de logements nouveaux s'accompagnera d'une augmentation des personnes présentes dans le bâtiment et que de ce fait que les travaux envisagés ne vont pas dans le sens d'une amélioration de la sécurité des personnes ;

**CONSIDERANT** qu'ainsi 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.

## **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 UA** 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 :

- La **zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)** « 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 » ;
- Le **périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre** de catégorie 4 (30m) ;
- La **bande des 200 mètres soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)** ;
- Une zone soumise à l'**aléa retrait et gonflement des 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 la Limbaridié Nord et Réals.
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** – Zone blanche ;
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT)** – Zone Bg,a (glissement de terrain et argiles).

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 urbain (DPU) au bénéfice de la Communauté de Communes Sud-Hérault.

### **Article 5 :**

<b>EQUIPEMENT</b>	<b>TERRAIN DESSERVI</b>	<b>GESTIONNAIRE DU RESEAU</b>
<b>Eau potable</b>	DESSERVI SOUS RESERVE	SIVOM Orb et Vernazobres
<b>Eaux usées</b>	DESSERVI	SAUR
<b>Electricité</b>	DESSERVI SOUS RESERVES	ENEDIS
<b>Voirie</b>	DESSERVI	CONSEIL DEPARTEMENTAL

**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 01/04/2026

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).