



CU 034 245 26 00028 déposé le 16/06/2026	
Par :	Monsieur MAZET Paul 21, Rue des Marrières 34360 ST CHINIAN
Propriétaire :	Monique MAZET
Sur un terrain sis à :	65, Avenue Raoul Bayou 34360 SAINT-CHINIAN
Parcelle(s) :	AC 42 et AC 43
Surface :	285 m ²
Projet :	Remplacement du garage par une maison d'habitation avec garage

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

Arrêté n° AMURB 2026-096

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée le 16 juin 2026 et affichée en mairie le 23 juin 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 aux terrains :

- Cadastres : AC 42 et AC 43 ;
- Situés : 65, Avenue Raoul Bayou ;

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 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 l'avis favorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 22 juin 2026, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis favorable sous réserves de la SAUR en date du 18 juin 2026, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis de l'agence technique Vignobles d'Ouest en date du 30 juin 2026, annexé au présent arrêté ;

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

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* » ;

Mairie de Saint-Chinian
1, Grand'Rue
34360 SAINT-CHINIAN
04.67.38.28.28
CU 034 245 26 00028

CONSIDERANT le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui dispose que « *sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "sont admis") et notamment [...] tous projets (constructions nouvelles, extension, intervention sur l'existant, modifications...)* » ;

CONSIDERANT que sont admis limitativement et sous conditions en zone rouge R du PPRI « *les modifications de constructions avec ou sans changement de destination, sous réserve : de ne pas créer de logements supplémentaires, que, en cas de changement de destination, ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes* » ;

CONSIDERANT que votre projet consiste en la démolition d'un garage existant pour la construction d'une maison d'habitation avec garage ;

CONSIDERANT de ce fait que votre projet porte sur une construction nouvelle ;

CONSIDERANT que le règlement du PPRI interdit les nouvelles constructions en zone rouge et qu'ainsi il méconnaît l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et le règlement du PPRI, 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 UAb** 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 » ;
- La **Zone Humide SMVOL Vernazobre** secteur St-Chinian et Babeau-Bouldoux, sur le nord de la parcelle ;
- Le **lit moyen du Bassin Versant de l'Orb**, défini à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ;
- 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 Limbardié Nord et Réals.
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** – Zone rouge RU.

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

Article 5 :

EQUIPEMENT	TERRAIN DESSERVI	GESTIONNAIRE DU RESEAU
Eau potable	DESSERVI	SIVOM Orb et Vernazobres
Eaux usées	DESSERVI SOUS RESERVES	SAUR
Electricité	DESSERVI SOUS RESERVES	ENEDIS
Voirie	DESSERVI	Conseil Départemental

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 13/07/2026

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).