



| CU 034 245 26 00032 déposé le 23/06/2026 |                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Par :                                    | Madame VIDAL ELISABETH<br>36 avenue de la gare<br>34360 ST CHINIAN |
| Propriétaire :                           | VIDAL ELISABETH                                                    |
| Sur un terrain sis à :                   | Rue de la Forge La Ville<br>34360 Saint-Chinian                    |
| Parcelle(s) :                            | AC 432, AC 445                                                     |
| Surface :                                | 128 m <sup>2</sup>                                                 |
| Projet :                                 | Construction d'une habitation en R+1 avec un garage                |

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

**Arrêté n° AMURB 2026-104**

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

**VU** la demande susvisée déposée le 23 juin et affichée en mairie le 25 juin 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 :

- Cadastéré : AC 432, AC 445 ;
- Situé : Rue de la Forge ;

**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** l'arrêté préfectoral d'approbation du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) 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 du Service assainissement en date du 24 juin 2026 restée à ce jour sans réponse entraînant un accord réputé favorable ;

**VU** l'avis favorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 25 juin 2026 ;

**VU** la situation du projet en zone **UAb** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** la situation du projet en zone bleue : glissement de terrain (Bg) et zone bleue : retrait-gonflement des argiles (a) 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 Mouvement de Terrain (PPRMT) qui dispose pour la zone Bg que « *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 zone Bg « *les travaux d'entretien (...), la rénovation, le renforcement et les extensions du bâti existant, les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes (...)* » et que « *Peuvent être autorisés les projets suivants sous réserve qu'ils n'offrent qu'une vulnérabilité restreinte et que les conditions d'implantation fassent l'objet d'une étude préalable : les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, les hangars agricoles ou artisanaux, les garages individuels (...)* » ;

**CONSIDERANT** que les travaux envisagés n'entrent dans aucune des catégories admises par le règlement et entre par conséquent dans les projets interdits par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain ;

### **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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

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 » ;
- Une **zone soumise aux obligations légales de débroussaillage (OLD)** ;
- Un **Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre** (catégorie 4, 30m) – **Classement sonore** des infrastructures terrestres
- 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 :

- **Servitude PM1 – Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) – Zone Blanche.**
- **Servitude PM1 - Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRMT) : Zone Bg, a (Glissement de terrain et argiles).**
- **AS1 - Périmètre de protection éloigné (PPE) des captages de la Limbardié Nord et Réals ;**

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.

#### **Article 4 : Droit de préemption**

Droit de préemption urbain au profit de la Communauté de communes Sud-Hérault.

#### **Article 5 : Réseaux et voirie**

| EQUIPEMENT  | TERRAIN DESSERVI       | GESTIONNAIRE DU RESEAU |
|-------------|------------------------|------------------------|
| Eau potable | DESSERVI               | SIVOM                  |
| Eaux usées  | DESSERVI               | SAUR                   |
| Electricité | DESSERVI SOUS RÉSERVES | 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                 | 5,00%        |
| 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 28/07/2026

Le Maire,  
Jean-François MADONIA



**Nota Bene :**

***L'Etude Géotechnique de Conception (G2) est obligatoire à compter du 1er 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.***

*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).