



|                                           |                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| DP 034 245 26 00046 déposée le 15/07/2026 |                                          |
| Par :                                     | Madame JEAN Marie Madeleine              |
| Demeurant à :                             | 2, Boulevard Jean Bouin<br>34500 BEZIERS |
| Sur un terrain sis à :                    | Rue des Pins<br>34360 SAINT-CHINIAN      |
| Cadastré :                                | AP 645                                   |
| Nature des Travaux :                      | Division d'un terrain en 3 lots à bâtir  |

**ARRETE D'OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE  
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Arrêté n° AMURB 2026-107**

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

**VU** la demande susvisée déposée le 15 juillet 2026 et affichée en mairie le 17 juillet 2026 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R.111-8 et R. 421-1 et suivants ;

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 24 janvier 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

**VU** l'avis de la SAUR en date du 12 août 2026, annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 12 août 2026, annexé au présent arrêté ;

**VU** la situation du projet en zone 1AUHb du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**CONSIDERANT** l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* » ;

**CONSIDERANT** l'article III-c) du règlement du PLUi, relatif à l'alimentation en eau potable, applicable à l'ensemble des zones 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** l'article III-c) du règlement du PLUi, relatif à l'assainissement, applicable à l'ensemble des zones qui dispose que « *À l'exception des secteurs UAa et UCa en assainissement autonome, toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.* » ;

**CONSIDERANT** l'avis défavorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 12 août 2026 indiquant l'absence de réseaux permettant la desserte des lots projetés ;

**CONSIDERANT** l'avis de la SAUR en date du 12 août 2026 indiquant que « *les terrains créés ne pourront pas être raccordés gravitairement au réseau public d'assainissement* » ;

**CONSIDERANT** que le projet est ainsi susceptible de générer des lots dont les modalités de desserte ne sont pas assurées et ne garantit pas les conditions de desserte nécessaires à la constructibilité des lots créés ;

**CONSIDERANT** les dispositions particulières aux zones à urbaniser (AU) qui dispose que « *l'aménagement de chaque secteur doit respecter les orientations et principes édictés par les OAP* » ;

**CONSIDERANT** que le projet est situé dans le périmètre de l'OAP les « Poujols-Bas » ;

**CONSIDERANT** que l'OAP préconise l'accès au bâti de part et d'autre de la voie principale à créer, permettant une circulation nord-sud dans la zone ;

**CONSIDERANT** que les accès aux lots sont prévus au nord de la parcelle et qu'ainsi l'aménagement retenu n'est pas compatible avec le principe de desserte de l'OAP ;

**CONSIDERANT** de plus qu'une connexion piétonne doit être envisagée au nord de la parcelle, permettant une circulation depuis le lotissement existant à l'ouest et offrant un cheminement desservant l'ensemble du périmètre de l'OAP ;

**CONSIDERANT** que cette connexion n'est pas prise en compte dans le projet et qu'ainsi le lien piéton avec la voirie à l'ouest n'est pas assuré ;

**CONSIDERANT**, suivant les éléments précédemment évoqués, que le projet en l'état est incompatible avec les principes généraux de l'OAP ;

**CONSIDERANT** l'article 1AU.I-b du PLUi, relatif à la mixité fonctionnelle et sociale, qui dispose que « *dans les secteurs délimités au plan de zonage en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, pour tout programme de logements, un pourcentage, précisé sur le plan de zonage, doit être affecté à des logements locatifs sociaux* » ;

**CONSIDERANT** qu'il apparaît sur le plan de zonage que 25% des logements de l'opération doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (LLS) ;

**CONSIDERANT** que votre projet consiste en une division d'une parcelle en 3 lots à bâtir, et qu'ainsi un lot devrait être affecté à du LLS ;

**CONSIDERANT** qu'il n'est fait aucune mention dans les pièces du dossier de la réalisation d'un lot affecté à du LLS et qu'ainsi le projet ne permet pas d'assurer la conformité des futures constructions à l'article 1AU.I-b du PLUi.

### **ARRETE**

**Article 1** : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une **DECISION D'OPPOSITION**. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

Saint-Chinian, le 12/08/2026

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**

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