



CU 034 245 26 00053 déposé le 11/08/2026	
Par :	Madame PETITJEAN JULIE 35 CHEMIN DE LA COURSE 34490 MURVIEL LES BEZIERS
Propriétaire :	LES COPROPRIETAIRES
Sur un terrain sis à :	15 Rue Droite 34360 Saint-Chinian
Parcelle(s) :	AD 674
Surface :	103 m²
Projet :	Aménagement de dépendances bâties existantes en deux logements sans modification de façade

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

Arrêté n° AMURB 2026-124

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée le 11 août et affichée en mairie le 17 août 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 : AD 674 ;
- Situé : 15 Rue Droite ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R.111-2 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 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 du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 13 août 2026 ci-annexé ;

VU l'avis de la SAUR en date du 13 août 2026 ci-annexé ;

VU le Plan de Prévention des Risques Inondation, bassin versant du vernazobre approuvé le 13 août 2008 ;

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

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 que le terrain d'assiette du projet est situé en zone **Ru** du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;

CONSIDERANT que le règlement de cette zone 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")* »

CONSIDERANT que le règlement admet « *les modifications de constructions avec ou sans changement de destination, sous réserve : -de ne pas créer de logements supplémentaire* » ;

CONSIDERANT le projet prévoyant la création de deux logements supplémentaires au sein d'un ensemble bâti existant ;

CONSIDERANT que le projet est ainsi contraire aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation au sens de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT en outre que le terrain est situé dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain ;

CONSIDERANT que le règlement de cette zone dispose 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 que le règlement de cette zone admet « *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 l'aménagement de deux logements supplémentaires a pour effet d'augmenter le nombre de personnes susceptibles d'être exposées aux aléas affectant le secteur ;

CONSIDERANT que la création de ces logements ne saurait, dans ces conditions, être regardée comme allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes au sens du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain ;

CONSIDERANT dès lors que le projet ne satisfait pas aux conditions d'admission prévues par ce règlement ;

CONSIDERANT les dispositions du règlement du PLUi relatives au stationnement des véhicules ;

CONSIDERANT qu'il ressort du dossier qu'aucune place de stationnement supplémentaire ne peut être réalisée et qu'il est sollicité l'application éventuelle d'une dérogation ;

CONSIDERANT cependant que le projet se heurte en premier lieu aux dispositions des Plans de Prévention des Risques applicables au terrain, lesquelles font obstacle à la création des logements projetés ;

CONSIDERANT dès lors que l'examen d'une éventuelle dérogation aux règles de stationnement est sans incidence sur la faisabilité de l'opération telle que présentée.

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 : Servitudes d'utilité publique et contraintes

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 **lit moyen du Bassin versant de l'Orb**, défini à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ;
- Le périmètre de l'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** soumis au permis de louer ;
- Une zone soumise à l'**aléa retrait et gonflement d'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 Limbardié Nord et Réals ;
- **AC1 - Périmètre délimités des abords** de l'Ancienne abbaye bénédictine ;
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** – Zone rouge RU ;
- **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.

Article 4 : Droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé (DPUr) au bénéfice de la Communauté de Communes Sud-Hérault.

Article 5 : Voirie et réseaux

EQUIPEMENT	TERRAIN DESSERVI	GESTIONNAIRE DU RESEAU
Eau potable	DESSERVI	SIVOM
Eaux usées	DESSERVI	SAUR
Electricité	DESSERVI SOUS RESERVE	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 25/08/2026

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).