



| | |
|---|---|
| CU 034 245 24 00016 déposé le 20/02/2024 | |
| Par : | Monsieur GENIEYS Loïc 9, Chemin de la Lande de Rouquette 34480 MAGALAS |
| Propriétaire : | Pierre GAUTRAND |
| Sur un terrain sis à : | Combecaude 34360 SAINT-CHINIAN |
| Parcelle(s) : | AI 517 |
| Surface : | 7582 m² |
| Projet : | Construction d'un complexe sportif |

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

Arrêté n° AMURB 2024-054

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée et affichée en mairie le 20 février 2024 ;

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 : AI 517 ;
- Situé : Combecaude

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 l'arrêté du maire en date du 29 mai 2020 donnant délégation de signature à M. Alain GHISALBERTI dans le domaine de l'urbanisme ;

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 Service Agriculture et Forêt de la DDTM en date du 26 février 2024, précisant que le projet ne nécessite pas de demande d'autorisation de défrichement ;

VU l'avis favorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 4 mars 2024, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 4 mars 2024, annexé au présent arrêté ;

VU la situation du projet en zones Ah et UEb du document d'urbanisme susvisé.

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande **peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée** sous réserve du respect de la réglementation et des prescriptions édictées aux articles suivants.

Le projet est réalisable sous réserve de s'implanter en zone UEb et hors zone Bg,cb du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT).

Article 2 : Le terrain est situé en **zones Ah et UEb** 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 :

- Les **zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)** « Languedoc », « Pélardon » et « 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 » ;
- Un **périmètre pouvant être soumis à autorisation de défrichement** ;
- Une zone soumise à **l'aléa feu de forêt faible à très fort** ;
- Le **périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre** - Catégorie 4, 30mètres, sur le sud de la parcelle ;
- La **ZNIEFF de type 1** « Maquis de Saint-Chinian » ;
- La **ZNIEFF de type 2** « Montagne noire centrale » ;
- La **zone exposée soumise au débroussaillage** ;
- Une zone soumise à **l'aléa retrait et gonflement d'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 Réals et la Limbardié Nord ;
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** – Zone blanche ;

- **PM1 - Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) - Zone bleue Bg,cb** (glissement de terrain et coulée boueuse), sur l'est de la parcelle.

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.

Le projet étant situé dans une zone de retrait et gonflement d'argiles d'aléa moyen, **une étude Géotechnique de Conception (G2) devra être réalisée**. Elle est obligatoire à compter du 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 profit de la Communauté de communes Sud-Hérault.

Article 5 :

| EQUIPEMENT | TERRAIN DESSERVI | GESTIONNAIRE DU RESEAU |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| Eau potable | DESSERVI | SIVOM Orb et Vernazobres |
| Eaux usées | NON DESSERVI | Commune |
| Electricité | DESSERVI SOUS RESERVES | ENEDIS |
| Voirie | DESSERVI | Commune |

Pour le raccordement au réseau public d'électricité, suivant l'avis émis par ENEDIS en date du 4 mars 2024, « *compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle* ». La Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023. **Le projet est réalisable sous réserve de la prise en charge de l'extension du réseau d'électricité par le porteur de projet.**

Le projet n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, le projet devra **prévoir l'installation d'un assainissement autonome validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** de la Communauté de Communes Sud-Hérault.

Le projet n'étant pas desservi par un poteau incendie et la défense du site ne pouvant être assurée par le réseau public d'eau potable, **une réserve incendie, conforme aux dispositions du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault, devra être installée sur le terrain.**

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€ |

Article 7 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être demandées :

- Dossier de permis de construire composé du cerfa 13409*13 et de l'ensemble des pièces réglementaires ;
- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique RE 2020 ;
- Attestation de conformité de l'installation d'assainissement autonome.

Fait à Saint-Chinian, le 16/04/2024

Le Maire,
Catherine COMBES



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).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (art. R.410-17-1 du code de l'urbanisme).

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.