

Mairie de
Saint-Chinian



CU 034 245 24 00088 déposé le 06/11/2024	
Par :	Monsieur COUSTE Xavier 26 Rue La Mouleyre 34360 ST CHINIAN
Propriétaire :	COUSTE Xavier
Sur un terrain sis à :	Hameau de tudery 34360 SAINT-CHINIAN
Parcelle(s) :	AY 155
Surface :	1670 m²
Projet :	Installation d'une tiny house de 20 m2

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

Arrêté n° AMURB 2024-190

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée le 06/11/2024 et affichée en mairie le ;

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 : **AY 155** ;
- Situé : **HAMEAU DE TUDERY**

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 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 le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé en date du 3 août 2005 ;

VU l'avis de ENEDIS en date du 9 décembre 2024, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 15 novembre 2024, annexé au présent arrêté ;

VU la situation du projet en zone **N** du document d'urbanisme susvisé.

CONSIDERANT l'article N.I-a) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui dispose que sont interdits : « *Toutes les constructions, installations et occupations autres que celles mentionnées dans le paragraphe suivant* » sont soumis à conditions particulières. » ;

CONSIDERANT ce même article qui dispose que sont soumises à conditions particulières « *Les travaux de réfection et de ravalement des constructions existantes [...]; Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière uniquement [...], L'extension et la création d'annexe des constructions existantes appartenant à la sous-destination « exploitation agricole et forestière » [...]; L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants et légalement édifiés [...]; Les changements de destination [...]* » ;

CONSIDERANT que votre projet porte sur l'installation d'une Tiny House de 20m2 ;

CONSIDERANT qu'il n'entre pas dans les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ;

CONSIDERANT de ce fait que le projet méconnaît l'article N.I-a) du PLUi ;

CONSIDERANT que le règlement de la zone Rouge du PPRMT dispose que sont interdit « *Tous travaux, occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'ils soient, soumis a permis de construire ou de déclaration préalable (au titre des articles L421-1, L422-2, R421-1, R422-2 et R422-3 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS")* »

CONSIDERANT que ledit article dispose sont interdit les constructions nouvelles, les exhaussements et creusement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

CONSIDERANT de plus l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, dans son 2° alinéa permet d'identifier « *Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillement, forages et exhaussements des sols [...]* » ;

CONSIDERANT qu'au sein des secteurs identifiés, « *tout aménagement, installation ou construction (hors annexes ou extensions de bâtiments existants et travaux d'entretien ou de gestion normaux des espaces concernés) est interdit à l'exception des équipement publics et des travaux, installations, aménagements ou constructions nécessaires à la sécurité des biens ou des personnes* » ;

CONSIDERANT que le projet est incompatible avec la zone dans laquelle il s'implante ;

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 **N** 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 :

- Une zone soumise à un **aléa sismicité : Aléa Très Faible ;**
- Une zone soumise à un **potentiel Radon : Catégorie 2 ;**
- Une zone soumise à un **aléa Feu de Forêt : Aléa Fort à très Fort ;**
- Une zone soumise à un **aléa Retrait et Gonflement d'argiles : Aléa fort ;**
- **La ZNIEFF de type 2 : Vignes du Minervois ;**
- La zone **Natura 2000 - Directive Oiseaux (ZPS) : Minervois ;**
- Le secteur soumis aux **obligations légales de débroussaillage (OLD) : Zone exposée ;**
- La **Zone AOC Lucques du Languedoc ;**
- La **Zone AOC Saint-Chinian ;**
- La **Zone AOC Languedoc ;**
- La **Zone IG Marc du Languedoc ;**
- La **Zone IG Eau-de-Vie du Languedoc ;**
- La **Zone IGP Pays d'Hérault ;**
- La **Zone IGP Pays d'Oc ;**
- La **Zone IGP Volailles du Languedoc.**
- **Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général identifié au titre de l'article R.151-31 ;**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **Servitude AS1 - Le Périmètre de protection des eaux : Périmètre éloigné : Limbardié Nord ;**
- **Servitude AS1 - Le Périmètre de protection des eaux : Périmètre éloigné : Réals ;**
- **Servitude PM1 - Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) : Zone Blanche ;**
- **Servitude PM1 - Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) : Zone Rouge ;**

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 : Le terrain est soumis au droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS) au bénéfice du Conseil Départemental de l'Hérault.

Article 5 :

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

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 12/12/2024

Le Maire,
Catherine COMBES



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).