

Mairie de
Saint-Chinian



CU 034 245 25 00043 déposé le 26/06/2025	
Par :	SARL MDB 52, Rue Syracuse 34000 MONTPELLIER
Propriétaire :	Annie BLONDEAU
Sur un terrain sis à :	1, Passage des Arts 34360 SAINT-CHINIAN
Parcelle(s) :	AY 308
Surface :	61 m²
Projet :	Division du bâtiment en deux logements, sans modifications de la construction ni de la destination

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

Arrêté n° AMURB 2025-146

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée et affichée en mairie le 26 juin 2025 ;

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus et les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadasté : AY 308 ;
- Situé : 1, Passage des Arts ;

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 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 d'ENEDIS en date du 22 juillet 2025, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis de la SAUR en date du 1^{er} juillet 2025, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis favorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 3 juillet 2025, annexé au présent arrêté ;

VU la situation du projet en zone UA 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.

Article 2 : Le terrain est situé en **zone UA** 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)** « Saint Chinian », « Languedoc » 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 » ;
- La **zone Natura 2000 - Directive Oiseaux (ZPS)** « Minervois » ;
- La **ZNIEFF de type 2** « Vignes du Minervois »
- La **bande des 200 mètres soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)** ;
- Une zone soumise à **l'aléa feu de forêt très faible** ;
- 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 :

- **AS1 - Périmètre de protection éloigné (PPE)** des captages de la Limbarédié Nord et Réals.
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** – Zone blanche.

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.

L'Etude Géotechnique de Conception (G2) est obligatoire depuis le 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 bénéfice de la Communauté de Communes Sud-Hérault.

Article 5 :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera étudié lors du dépôt de la déclaration ou du permis de construire. Le projet est réalisable sous réserve d'un avis favorable du gestionnaire du réseau.

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€

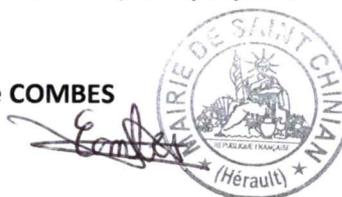
Article 7 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être demandées :

- Le dossier de déclaration préalable ou de permis de construire suivant la nature des travaux envisagés, comprenant le cerfa en vigueur au moment du dépôt ainsi que l'ensemble des pièces règlementaires.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il sera nécessaire d'assurer, en dehors de la voie publique, une place de stationnement par logement.

Fait à Saint-Chinian, le 18/08/2025

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 vaut 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.