



CU 034 245 26 00015 déposé le 18/03/2026	
Par :	Madame BENEDETTI Catherine 2, Chemin de la Treille 34360 BERLOU
Propriétaire :	Bastiaan WAAL
Sur un terrain sis à :	8, Place de l'Ancien Marché 34360 SAINT-CHINIAN
Parcelle(s) :	AD 135
Surface :	26 m²
Projet :	Création d'un commerce de prêt à porter en rez-de-chaussée d'une habitation

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

Arrêté n° AMURB 2026-060

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée le 18 mars 2026 et affichée en mairie le 19 mars 2026 ;

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 :

- Cadastré : AD 135 ;
- Situé : 8, Place de l'Ancien Marché ;

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 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 favorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 2 avril 2026, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis favorable de la SAUR en date du 1^{er} avril 2026, annexé au présent arrêté ;

VU la situation du projet en zone UAb 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 UAb** 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 :

- 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 **périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** et soumis au permis de louer ;
- Le **périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre** de catégorie 4 (30m) ;
- La **bande des 200 mètres soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)** ;
- Le **lit majeur du Bassin Versant de l'Orb**, défini à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ;
- 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 Limbardié Nord et Réals.
- **PM1 – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** – Zone rouge RU et bleue BU sur le nord-est de la parcelle ;
- **AC1 - Périmètre délimités des abords** de l'Ancienne abbaye bénédictine.

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 renforcé (DPUr) 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	SAUR
Electricité	DESSERVI SOUS RESERVE ¹	ENEDIS
Voirie	DESSERVI	Commune

¹ L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'il sera nécessaire de se rapprocher d'ENEDIS pour définir avec leurs services les modalités et le cout du raccordement au réseau public d'électricité.

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 :

Si le projet comporte un changement de destination :

- Un permis de construire si le changement de destination s'accompagne de modifications de la façade (création d'ouvertures, changement des menuiseries...) et/ou des structures porteuses

Le projet portant sur un Etablissement Recevant du Public le dossier devra comporter le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité de l'établissement recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité, ainsi que l'ensemble des plans et notices relatifs à la sécurité et l'accessibilité.

- Une déclaration préalable si le changement de destination ne touche pas à la façade ou aux structures porteuses une **déclaration préalable** sera suffisante.

Le projet portant sur un Etablissement Recevant du Public, en parallèle de la déclaration préalable une autorisation de travaux devra être déposée.

Si le projet ne comporte pas de changement de destination :

- Une déclaration préalable pour les modifications extérieures
- Le projet portant sur un Etablissement Recevant du Public une autorisation de travaux permettant de vérifier la conformité de l'établissement recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité

Fait à Saint-Chinian, le 04/05/2026

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

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.