

Mairie de
Saint-Chinian



CU 034 245 26 00054 déposé le 18/08/2026	
Par :	Monsieur Simon-Dumortier Quentin 346 D Allée des Sablons 34460 CESSENON SUR ORB
Propriétaire :	LEFEBVRE CHARLES
Sur un terrain sis à :	Rue de la Trivalle 34360 Saint-Chinian
Parcelle(s) :	AB 729
Surface :	1500 m ²
Projet :	Construction d'une maison principale de plein pied d'une surface habitable de 150m2 hors garage. Avec une piscine creusée.

**ARRÊTÉ DE CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Arrêté n° AMURB 2026-138

Le Maire de la commune de Saint-Chinian

VU la demande susvisée déposée le 18 août et affichée en mairie le 20 août 2026 ;

VU l'avis favorable de la SAUR en date du 20 août 2026 ci-annexé ;

VU l'avis favorable du SIVOM Orb et Vernazobres en date du 21 août 2026 ci-annexé ;

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 : AB 729 ;
- Situé : Rue de la Trivalle ;

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 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 la situation du projet en zone **UCb** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

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 **UCb** 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 :

- Le **Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre** (catégorie 4, 30m), **Classement sonore** des infrastructures terrestres (au nord de la parcelle) ;
- 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 Retrait et Gonflement d'argiles : Aléa Fort** ;
- Pour partie (sud) dans le lit majeur **du Bassin versant de l'Orb** défini à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ;
- Le secteur soumis aux **obligations légales de débroussaillage (OLD) : Zone exposée et Bande de 200m** ;
- Une zone soumise à un **aléa Feu de Forêt : Aléa Très Faible à Moyen** ;
- La **Zone AOC « Lucques du Languedoc »** ;
- Les **Zone IG « Marc du Languedoc »** et « **Eau-de-Vie du Languedoc** » ;
- Les **Zone IGP « Pays d'Hérault, « Pays d'Oc »** et « **Volailles du Languedoc** ».

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

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

Les constructions de toute natures situés 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 (DPU) au bénéfice de la Communauté de Communes Sud Hérault.

Article 5 : Voirie et réseaux

EQUIPEMENT	TERRAIN DESSERVI	GESTIONNAIRE DU RESEAU
Eau potable	DESSERVI	SIVOM ORB ET VERNAZOBRES
Eaux usées	DESSERVI	SAUR
Electricité	DESSERVI SOUS RÉSERVE*	ENEDIS
Voirie	DESSERVI	COMMUNE

*La faisabilité et les modalités de raccordement au réseau public d'électricité relèvent de la compétence du gestionnaire du réseau. Il appartient au pétitionnaire de se rapprocher directement des services compétents afin d'obtenir toute information relative aux conditions techniques et financières de raccordement du projet.

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€

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

- Le **dossier de permis de construire** comprenant le CERFA en vigueur au moment du dépôt ainsi que l'ensemble des pièces réglementaires.

Fait à Saint-Chinian, le 21/09/2026

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).

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.