

Affichage du 20/06 au 20/08/25

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00004

Déposé le : 21/02/2025

Complété le : 27/03/2025

Demandeur : SARL NAMIKALA

Monsieur FREDERIC DE TORRES

Adresse du demandeur : 15 cami du martelet 34560

MONTBAZIN

Nature des travaux : Construction neuve

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : AVENUE DE LA FRIGOULE à

BALARUC LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 BE 428, 23 BE 432

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

ARRÊTÉ

accordant un Permis de construire avec prescriptions
au nom de la commune de BALARUC LES BAINS

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande de Permis de construire présentée le 21/02/2025 par la SARL NAMIKALA, représentée par monsieur Frédéric De Torres.

VU l'objet de la demande :

- pour : la construction neuve de deux habitations.
- sur un terrain situé AVENUE DE LA FRIGOULE à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 222 m².

VU l'affichage en date du 21 février 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 27/03/2025.

VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 29/04/2025.

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R421-1 et suivants.

VU la Loi Littoral applicable sur le territoire de la commune.

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 14/06/2017, et ses modifications ultérieures: modification de droit commun n°1 du 23/03/2022, mise à jour des annexes n°1 du 10/04/2024.

VU notamment le règlement de la zone UD.

VU le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental en date du 17/12/2021.

VU la délibération du conseil municipal en date du 24/11/2011 fixant à 5 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement (sauf secteurs spécifiques).

VU la délibération du conseil départemental en date du 23/11/2015 fixant à 2.5 % le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement.

VU la déclaration préalable de division n° DP 034 023 24V0035 accordée en date du 19/04/2024.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Pluviales en date du 04/06/2025.

Vu l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 14/03/2025.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 19/03/2025.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 25/03/2025.

Vu l'avis de ENEDIS en date du 09/04/2025.

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de construire est **ACCORDE**, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Eaux usées : La parcelle est desservie par un réseau public situé sous l'Avenue de la Frigoule. Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Le branchement devra être réalisé soit en diamètre 160mm pour du Polypropylène ou PVC Tri couche compact soit en 150mm Grès. La boîte de branchement qu'en à elle devra être en 400mm. Une boîte de branchement devra également être mise en place à chaque sortie d'habitation. En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète Agglopôle afin de faire une demande de branchement d'assainissement. Pour cela, le formulaire joint en annexe du présent avis devra être complété et renvoyé à l'adresse branchement@agglopole.fr. Le délégataire vérifiera les travaux en tranchée ouverte et réalisera un contrôle de la conformité

comprenant un passage caméra et un teste d'étanchéité. Cette prestation sera à la charge du pétitionnaire. Avant tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'assainissement, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète Agglopolé afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopoles.fr). Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées. Conformité : Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement et le procès-verbal de conformité du branchement et le contrôle de conformité du rejet de la partie privative.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales devra être conforme au PCMI02 et PCMI04 transmis pour l'instruction. Le projet prévoit la mise en place d'un bassin de récupération d'un volume de 18 m3, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté lors de la réalisation des travaux. L'ensemble des eaux de ruissellement générées sur le projet devront transiter par l'ouvrage de rétention enterré. Cet ouvrage devra être inspectable et curable sur sa totalité. Il devra disposer d'un dispositif de vidange permettant d'évacuer les eaux de la cuve entre 24h et 48h maximum et être équipé d'une surverse de sécurité. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. Les aménagements proposés devront suivre les préconisations techniques annexées au règlement d'intervention en vigueur sur le territoire de Sète Agglopolé Méditerranée pour la gestion des eaux pluviales. La réalisation et la pose des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de l'assainissement de Sète Agglopolé Méditerranée.

BALARUC LES BAINS, le 16 JUIN 2025
Le Maire,
Gérard Canovas

TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

Par délégation du Maire
L'adjoint
Angel FERNANDEZ



NOTA BENE :

Pour « les modalités de traitement des déchets », le pétitionnaire se conformera aux observations du service joint au présent arrêté.

- Les accès devront prendre en compte l'altimétrie définitive du futur aménagement sur l'emplacement réservé (les études d'aménagement étant en cours, les points altimétriques projets seront transmis ultérieurement par le gestionnaire de voirie). Les ouvrants devront se situer et manoeuvrés dans le domaine public. Les fondations ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Les coffrets de raccordement aux concessionnaires n'empièteront pas sur le domaine public et devront se situer en limite de parcelle et en dehors de l'emplacement réservé n°10. Tous les travaux endommageant le domaine public feront l'objet d'une réfection du revêtement existant (notamment lors des raccordements aux réseaux).

Le nivellement du projet prendra en compte l'altimétrie de la voirie existante afin de respecter les règles d'accessibilité. En cas de difficultés de nivellement nécessitant une intervention sur le domaine public, les travaux d'adaptation s'ils sont acceptés seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Enfin, avant tout travaux sur le domaine public, les plans d'exécution devront être validés par le service gestionnaire de la voirie.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Une déclaration devra être effectuée par vos soins auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code général des impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr, via le service « biens immobiliers ». Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes. A noter que pour les permis modificatifs et les transferts d'autorisations d'urbanisme initiales déposées avant le 1er septembre 2022, vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

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 le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois 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 défavorablement. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux). L'affichage doit être réalisé dès la notification de l'arrêté de permis ou dès la décision de non opposition de la mairie à la déclaration préalable de travaux.

Conformément à l'Article R462-1 du code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.