

Affichage du 28/07 au 28/09/25

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC  
LES BAINS  
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 24 V0021

Déposé le : 17/12/2024

Complété le : 04/03/2025

Demandeur : Mairie de Balaruc-les-Bains Monsieur  
Gérard CANOVAS

Adresse du demandeur : 29 Avenue de Montpellier  
34540 BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Réhabilitation et extension du SPA  
O'Balìa

Destination: Service public ou d'intérêt collectif

Sur un terrain sis à : 5031 F ALL DES SOURCES à BALARUC  
LES BAINS (34540)

Références cadastrales : 23 AD 1101, 23 BD 31

## ARRÊTÉ

### accordant un permis de construire valant démolition partielle 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 valant démolition partielle présentée le 17/12/2024 par la Mairie de Balaruc-les-Bains, représentée par Monsieur CANOVAS Gérard ;

**Vu** l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation et l'extension du SPA O'Balìa - lots n°1, n°5 et n°6 ;
- sur un terrain situé 5031 F ALL DES SOURCES à BALARUC LES BAINS (34540) ;
- pour une surface de plancher créée de 2240 m<sup>2</sup> ;

**Vu** l'affichage en date du 19 décembre 2024 de l'avis de dépôt de la demande ;

**Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 28/02/2025 et du 04/03/2025 ;

**Vu** les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 18/04/2025, du 19/05/2025 et du 05/06/2025 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;

**Vu** l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** l'article R452-1 du Code de l'Urbanisme ;

**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 des zones NR et UC1 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral N°2012-01-178 du 25 janvier 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune ;

**Vu** le permis d'aménager n° PA 034 023 24 V0001 autorisant en date du 21/06/2024 la création d'un lotissement modifié en date du 11/07/2025 ;

**Vu** le règlement du lotissement ;

**Vu** l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopolè Méditerranée - Eaux Usées en date du 06/06/2025, ci-joint annexé ;

**Vu** l'avis Favorable tacite de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) consulté en date du 09/01/2025, du 03/04/2025 et du 09/05/2025 ;

**Vu** l'avis Favorable tacite de l'Agence Régionale de Santé consultée en date du 13/01/2025 et du 03/04/2025 ;

**Vu** les consultations d'ENEDIS en date du 09/01/2025, du 03/04/2025 et du 09/05/2025 ;

**Vu** l'avis Favorable de Sète Agglopolè Méditerranée - Déchets en date du 12/02/2025, ci-joint annexé ;

**Vu** la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/01/2025, ci-joint annexée ;  
**Vu** la réponse sans objet de l'Archéologie DRAC en date du 24/06/2025 ;  
**Vu** l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopolé Méditerranée - Eaux Pluviales en date du 06/02/2025, ci-joint annexé ;  
**Vu** l'avis Favorable de la sous commission départementale de sécurité contre les risques incendie et de panique dans les ERP et IGH - SDIS en date du 06/03/2025, ci-joint annexé ;  
**Vu** l'avis Favorable de la commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap - DDTM en date du 10/06/2025, ci-joint annexé ;

**Considérant** l'article UC1-4 du PLU qui dispose que toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement. Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ;

**Considérant** l'article R442-18 du code de l'urbanisme qui dispose que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

**Considérant** que le projet consiste en la réhabilitation et en l'extension d'un bâtiment destiné à accueillir une activité de service public ou d'intérêt collectif nécessitant un raccordement aux réseaux public d'eau potable, d'eau usée et d'électricité ;

**Considérant** l'article UC1-4 du PLU qui dispose également que les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le présent permis de construire valant démolition partielle est **ACCORDE**, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées ci-dessous.

### **Article 2**

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

**Service Cycle de l'Eau – Eaux Usées** : La parcelle n'est actuellement pas desservie par un réseau d'eaux usées.

Le raccordement du lot sur la boîte de branchement ne pourra être autorisé qu'une fois que la Direction du Cycle de l'Eau - Sète Agglopolé Méditerranée aura délivré la conformité du réseau d'eaux usées à l'aménageur du Permis d'Aménager en charge des travaux actuellement en cours.

**Service Cycle de l'Eau – Eaux Pluviales Urbaines** : La collecte et la rétention des eaux pluviales devront être conformes aux directives établies dans le cadre du PA 034 023 24 V0001, ainsi qu'à la notice hydraulique transmise. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. L'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées en écoulement libre vers le réseau commun prévu dans le cadre du lotissement

**ENEDIS** : Si le projet nécessite une extension du réseau public de distribution d'électricité, conformément à l'article L332-17 du code de l'urbanisme, la contribution aux coûts de raccordement à celui-ci prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie sera versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.

### Article 3

Le présent projet comporte un volet démolition : en application de l'article R452-1 du Code de l'Urbanisme les travaux de démolition ne pourront pas être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- . soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,
- . soit la date de transmission de cet arrêté au Préfet.

BALARUC LES BAINS, le 21 JUIL. 2025

Le Maire,  
Gérard CANOVAS

Par délégation du Maire  
L'adjoint  
Angel FERNANDEZ



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

#### NOTA BENE :

- Pour « les modalités de traitement des déchets », le pétitionnaire se conformera aux observations du service joint au présent arrêté.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que des barres coudées au niveau des sanitaires devront être mises en place et que l'aménagement de la salle duo soins au rez-de-chaussée devra permettre l'accès aux deux fauteuils.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur les règles de distances minimales des vues face à une propriété voisine devant être respectées conformément aux articles 678 et 679 du code civil (une vue droite ne pouvant être créée à moins de 1,90 mètre de la limite séparative du fonds voisin).
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le nécessaire respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault en vigueur et les éventuelles mesures spécifiques au projet qui pourraient être préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault ».

*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

---

**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](http://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.