

Affichage du 07/07 au 07/09/2025

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Mairie d'Empire

COMMUNE de BALARUC LES BAINS



DOSSIER : N° PC 034 023 25 00002

Déposé le : 17/01/2025

Complété le : 24/03/2025

Demandeur : Monsieur Miette Olivier

Adresse du demandeur : 2 AVENUE DES PINÈDES 34540
BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Travaux sur construction existante**

Destination: **Hébergement**

Sur un terrain sis à : **2 RUE DES CYSTES à BALARUC LES
BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 AE 315, 23 AE 574, 23 AE
576, 23 AE 578, 23 AE 84**

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 17/01/2025 par Monsieur Miette Olivier.

VU l'objet de la demande :

- pour : le changement d'usage d'un garage en salle commune pour les occupants des gîtes avec mise en accessibilité.
- sur un terrain situé 2 RUE DES CYSTES à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 66 m².

VU l'affichage en date du 20 janvier 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 24/03/2025.

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 des zones NR et UDC.

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 l'avis favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 22/04/2025.

Vu le courrier du service départemental d'incendie et de secours - SDIS en date du 23/04/2025.

Vu l'avis de l'UDAP de l'Hérault en date du 21/01/2025.

Vu l'avis favorable tacite de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 01/03/2025.

Vu l'avis favorable tacite de la DDTM commission accessibilité en date du 29/06/2025 suite à l'inscription du 24/04/2025, 27/05/2025, 10/06/2025 et 24/06/2025.

VU le rapport de présentation.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre des abords du monument historique « Aqueduc Antique ».

Considérant qu'en application de l'article R425-1 du code de l'urbanisme la consultation de l'architecte des bâtiments de France est requise.

Considérant que l'architecte des bâtiments de France indique qu'il ne se prononce pas et laisse l'instruction à l'autorité compétente.

Considérant que selon l'article UD4 du règlement du plan local d'urbanisme le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service assainissement collectif en vigueur.

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 la Rue des Cystes. Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé. 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@agglropole.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 le procès-verbal du contrôle de conformité du rejet de la partie privative.

BALARUC LES BAINS, le 30 JUIN 2025

Le Maire,

Gérard SUEVAS



Par délégation du Maire

L'adjoint

Angel FERNANDEZ

TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

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 - 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.impots.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'agr e en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adress e par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou d pos e contre décharge à la mairie.