

Affichage du 05/09 au 05/10/25

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00013

Déposé le : 26/06/2025

Complété le : 28/08/2025

Demandeur : Monsieur DOULS Julien

Madame VINCHES Pauline

Adresse du demandeur : 1 Avenue André Malraux 34110
FRONTIGNAN

Nature des travaux : Nouvelle construction et garage
existant conservé

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 26 Rue du Mas d'Angles à BALARUC
LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 BE 70

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 26/06/2025 par Monsieur DOULS Julien et Madame VINCHES Pauline.
VU l'objet de la demande :

- Pour une maison individuelle avec piscine et garage existant conservé.
- sur un terrain situé 26 Rue du Mas d'Angles à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 123 m².

VU l'affichage en date du 27/06/2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 28/08/2025.

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 (PLU) 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 UDci.

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 23V0142 accordée en date du 21/12/2023.

VU l'attestation de conformité du projet d'installation d'un assainissement autonome fournie par le SPANC.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 29/08/2025.

Vu l'avis avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 22/07/2025.

Vu l'avis de SAM - Déchets en date du 21/07/2025.

Vu l'avis Favorable de ENEDIS - Plat'au en date du 11/07/2025.

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 du projet est située en zonage d'assainissement non collectif. Le demandeur devra suivre les prescriptions contenues dans l'attestation de conformité du projet d'installation d'un assainissement autonome fournie par le SPANC. Le bureau d'étude demande le déplacement de la noue d'infiltration et du terrain de pétanque afin de réaliser le kit d'irrigation. Le pétitionnaire devra suivre les prescriptions émises par le bureau d'étude en page 18 du rapport de l'étude de sol. Il sera nécessaire de faire valider le choix et l'implantation de la filière au service du SPANC avant toute réalisation des travaux.

BALARUC LES BAINS, le - 2 SEP. 2025
Le Maire,
Gérard Canovas



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.

Piscine : Les eaux de vidange ne doivent pas être introduites dans les réseaux d'assainissement autrement appelés tout-à-l'égout. Elles peuvent être guidées vers un réseau séparatif d'eau pluviale à condition que le traitement ait été interrompu 15 jours au préalable.

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'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.