

Affichage du 05/09 au 05/12/25

REPUBLIQUE FRANCAISE



**BALARUC
LES BAINS**
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00015

Déposé le : **25/07/2025**

Complété le : **01/08/2025**

Demandeur : **Madame MESNIER Camille**

Adresse du demandeur : **29 Rue des Tonneliers 34540**

BALARUC LE VIEUX

Nature des travaux : **Nouvelle construction**

Destination: **Habitation**

Sur un terrain sis à : **2 BIS Rue des Figuiers à BALARUC
LES BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 AP 813, 23 AP 815, 23 AP
816**

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 25/07/2025 par Madame MESNIER Camille,
VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle avec garage.
- sur un terrain situé 2 BIS Rue des Figuiers à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 84 m².

VU l'affichage en date du 28 juillet 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 01/08/2025.

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 UD.

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 25 00062 accordée en date du 07/07/2025.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 25/08/2025.

Vu l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 31/07/2025.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 27/08/2025.

Vu l'avis Favorable de ENEDIS - Plat'au en date du 01/08/2025.

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 la Rue des figuiers. 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. En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète Agglopolo 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@agglopolo.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 Agglopolo afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopolo.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.- Le procès-verbal de conformité du branchement et le contrôle de conformité du rejet de la partie privative.

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.

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.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