

Affichage du 02/01 au 02/03/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC  
LES BAINS  
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 19 V0001 M03

Déposé le : 03/07/2025

Complété le : 21/07/2025

Demandeur : SCI SEMPLERE représentée par Monsieur  
SEMPERE Philippe

Adresse du demandeur : ZAE DE COLOMBET

34540 BALARUC LE VIEUX

Nature des travaux : Modification d'un bâtiment  
d'activités et de son parking

Destination: Commerce et activités de service - Artisanat  
et commerce de détail - Bureau

Sur un terrain sis à : 8 Route de Sète à BALARUC LES BAINS  
(34540)

Référence(s) cadastrale(s) : AH 105, AH 114, AH 34, AH 377

## ARRÊTÉ

**accordant un Permis de construire Modificatif 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 modificatif présentée le 03/07/2025 par la SCI SEMPLERE, représentée par Monsieur SEMPLERE Philippe ;

VU l'objet de la demande pour la modification d'un bâtiments d'activités et de son parking sur un terrain situé 8 Route de Sète à BALARUC LES BAINS (34540) pour une surface de plancher créée de 87,51 m<sup>2</sup>;

VU l'affichage en date du 4 juillet 2025 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 21/07/2025 ;

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 UE ;

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 du SDIS en date du 19/08/2025 ;

VU l'avis Favorable de NaTran (ex GRTgaz) en date du 16/10/2025 ;

VU l'avis Favorable avec observations de Sète Agglopôle Méditerranée service Déchets en date du 02/10/2025 ;

VU l'avis Favorable de Conseil Départemental Pôle route et mobilité en date du 07/08/2025 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée service Eaux Usées en date du 26/08/2025 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée service Eaux Pluviales en date du 22/09/2025 ;

VU l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 18/08/2025 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de la DDTM commission d'accessibilité en date du 18/11/2025 ;

VU l'avis Favorable tacite de ENEDIS - Plat'au en date du 12/08/2025 ;

## ARRÊTE

### Article 1

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

## Article 2

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Sète Agglopôle Méditerranée service eaux usées :

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 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 Agglopôle afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopole.fr). Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées.

En cas d'installation dans les locaux d'une activité susceptible de rejeter des eaux usées non domestiques, des dispositifs de prétraitement adaptés devront être installés sur les eaux usées avant rejet au réseau public.

Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Cycle de l'Eau - cellule exploitation - 04.67.46.24.70 - afin de définir si une autorisation de rejet est nécessaire. Dans le cas où elle le serait, elle précisera les modalités d'entretien du dispositif de prétraitement ainsi que la nature des rejets autorisés, est nécessaire En application du règlement de service aucun raccordement ne sera autorisé avant établissement de cette autorisation.

Sète Agglopôle Méditerranée service eaux pluviales :

Le projet se situe dans un secteur sensible au risque d'inondation par ruissellement pluvial avec des hauteurs d'eaux pouvant atteindre 1.14 m sur la parcelle. La mise en place de mesures de mitigation pourra être envisagée afin de justifier la non-aggravation des risques inondation par ruissellement des aménagements de la parcelle.

La gestion des eaux pluviales devra être conforme au PCMI04- a, b et c transmis pour l'instruction.

Le projet prévoit la mise en place de sept bassins drainant d'un volume total de 200.55 m3, d'une noue paysagère de 188 m3, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté lors de la réalisation des travaux.

La capacité d'infiltration à la parcelle devra être vérifiée afin de s'assurer de la bonne capacité d'infiltration de l'ouvrage. La vidange du bassin devra s'effectuer entre 24 et 48h maximum.

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 Agglopôle 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 Agglopôle Méditerranée.

DDTM commission d'accessibilité :

Prévoir une porte à galandage pour les sanitaires PMR

BALARUC LES BAINS, le 24 NOV. 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.

*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](http://www.impots.gouv.fr), via le service « biens immobiliers ». Seule la mise en recouvrement en définit 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.**