

Affichage du 10/03 au 10/05/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 26 00010

Déposé le : 29/01/2026

Complété le : 06/02/2026

Demandeur : SAS SAINT RICHARD

Monsieur Richard Jean-Louis BOUSQUIE

Adresse du demandeur : ZAE CRESSE SAINT MARTIN

LOT N 6 34660 COURNONTERRAL

Nature des travaux : Minéralisation d'une partie de la
parcelle avec rétention des eaux pluviales vers une noue
avec évacuation du trop plein vers la rue.

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 4 Rue des Catamarans à BALARUC LES
BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AV 34

ARRÊTÉ

De non-opposition à une déclaration préalable avec prescriptions Au nom de la commune de BALARUC LES BAINS

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande de Déclaration préalable présentée le 29/01/2026 par la SCI SAINT RICHARD ; représentée par
Monsieur Richard Jean-Louis BOUSQUIER ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la minéralisation d'une partie de la parcelle avec rétention des eaux pluviales vers une noue avec
évacuation du trop-plein vers la rue.
- Sur un terrain situé 4 Rue des Catamarans à BALARUC LES BAINS (34540) ;

VU l'affichage en date du 30 janvier 2026 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 06/02/2026 ;

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 UE1 ;

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 l'avis favorable avec prescription de SAM - Eaux Pluviales en date du 04/03/2026 ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, sous réserve des prescriptions mentionnées aux
articles suivants.

Article 2

Les prescriptions suivantes doivent être respectées : Conformément à l'avis technique du service du cycle des Eaux Pluviales,

- Le projet se situe en zone bleue du PPRI de la commune et sur une zone sensible au risque d'inondation par ruissellement pluvial, avec des hauteurs d'eaux pouvant atteindre 0.84 m. Celui-ci devra être conforme aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur sur la commune. Enfin, la mise en place de mesures de mitigations devra 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 à la DP02 – Plan de masse coté décrivant le terrain et le projet transmis pour l'instruction. Le projet prévoit la mise en place d'une noue d'infiltration d'un volume de 115 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. L'ouvrage de rétention devra être équipé d'une surverse de sécurité. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. Le traitement qualitatif des rejets devra être conforme au règlement du SAGE de Thau Ingril. Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Pluviales Urbaines Avis technique du 04/03/2026. La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit garantir que les écoulements naturels en provenance du bassin versant amont soient respectés, en accord avec les dispositions des articles 640 et 641 du Code civil. 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. Conformité : Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre les éléments suivants : Un plan de récolement faisant apparaître les ouvrages mis en place dans le cadre des travaux ; Le procès-verbal de la visite technique réalisée par un technicien du Cycle de l'eau de Sète Agglopôle Méditerranée. Afin de garantir le fonctionnement des ouvrages permettant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire est invité à transmettre les résultats de perméabilité sur la parcelle, les fiches techniques des matériaux mis en œuvre pour la réalisation du bassin de rétention et un reportage photos de l'exécution de celui-ci.

BALARUC LES BAINS, le 05 MARS 2026
Le Maire,
Gérard CANOVAS

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 de Montpellier d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Toutefois, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.

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 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. 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.

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).

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 le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.