

Affichage du 27/03 au 27/05/26

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 26 00024

Déposé le : 25/02/2026

Demandeur : CEAU Monsieur LUDOVIC JOURY

Adresse du demandeur : 923 Route Départementale n°613
34140 BOUZIGUES

Nature des travaux : Division foncière en vue de construire

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : Impasse des Acacias à BALARUC LES
BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AO 239

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 25/02/2026 par CEAU, représentée par monsieur Ludovic Joury.

VU l'objet de la demande :

- pour une division foncière en vue de construire.
- sur un terrain situé Impasse des Acacias à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 26 février 2026 de l'avis de dépôt de la demande.

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 UDC.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 17/03/2026.

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 :

Eaux usées : La parcelle se situe en zonage d'assainissement collectif est desservie par un réseau public d'eaux usées situé sous la rue des acacias. Option raccordement collectif : 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. option ANC : Avant tout dépôt de demande d'urbanisme, le pétitionnaire prendra contact avec le service SPANC(spanc@agglopole.fr) afin de valider le projet. Une étude de sol et de définition de filière devra être réalisée par un bureau d'étude. Ce rapport sera ensuite communiqué au SPANC de Sète Agglopôle méditerranée - spanc@agglopole.fr - pour instruction afin d'obtenir une attestation de conformité du projet de votre installation autonome. Cette attestation devra être fournie à la présente demande d'urbanisme en tant que pièce complémentaire PCMI12-2. Le raccordement du projet peut se faire via l'intermédiaire d'un branchement long avec la mise en œuvre d'un refoulement soit la mise en œuvre d'un assainissement non collectif dans le cas où le coût de raccordement serait économiquement disproportionné par rapport à un assainissement autonome. Le choix du mode de gestion des eaux usées devra être validé par le cycle de l'eau

BALARUC LES BAINS, le 20 MARS 2026

Le Maire,
Gérard Canovas



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la partie à rétrocéder à la commune est d'environ 31 m² (lot C).

Accès : les ouvrants devront se situés et manœuvrés dans le domaine privé. Les fondations ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Réseaux : Les raccordements seront à la charge du pétitionnaire et réalisés conformément aux avis des divers concessionnaires. Les coffrets de raccordement aux concessionnaires ne devront pas empiéter sur le domaine public et devront se situer en limite de parcelle et en dehors de l'emplacement réservé n°10. Tous les travaux endommageant le domaine public feront l'objet d'une réfection du revêtement existant (notamment lors des raccordements aux réseaux).

Domaine public : Le nivellement du projet prendra en compte l'altimétrie de la voirie existante afin de respecter les règles d'accessibilité. En cas de difficultés de nivellement nécessitant une intervention sur le domaine public, les travaux d'adaptation s'ils sont acceptés seront aux frais du pétitionnaire.

Avant tout travaux sur le domaine public, les plans d'exécution devront être validés par le service gestionnaire de la voirie.

Lors du dépôt de permis de construire, les arbres existants devront être remplacés en cas d'abattage.

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 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.