

Affichage du 13/03 au 13/05/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00002

Déposé le : 29/01/2026

Demandeur : Madame EL BOUALAYE SAMIA

Adresse du demandeur : 14 AVENUE DE L'INDUSTRIE

34340 MARSEILLAN

Nature des travaux : Nouvelle construction

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 1 Chemin des Tamaris à BALARUC
LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AZ 686

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 29/01/2026 par Madame EL BOUALAYE SAMIA.
VU l'objet de la demande :

- pour une maison individuelle et un bassin de 10 m².
- sur un terrain situé 1 Chemin des Tamaris à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 98,33 m².

VU l'affichage en date du 30 janvier 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 le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental en date du 17/12/2021.

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 le permis d'aménager n° PA 034 023 22V0005 autorisant en date 08/12/2022 la création d'un lotissement de deux lots destinés à la construction de maisons individuelles, son transfert en date du 31/05/2023, son transfert en date du 25/10/2024.

VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 31/10/2025, reçue en mairie le 27/01/2026.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 18/02/2026.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAM - Eaux Pluviales en date du 06/03/2026.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 25/02/2026.

Vu l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 11/02/2026.

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 le Chemin de Tamaris. Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé. 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. Les eaux de vidange de la piscine ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement d'eaux usées. Conformité: Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre le procès-verbal du contrôle de conformité du rejet de la partie privative.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales devra être conforme à la PCMI02 – 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'un volume de 13.45 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. Compte tenue de l'implantation de la noue à l'Nord-Est de la parcelle, l'ensemble des eaux issues des surfaces imperméabilisées devront être collectées et acheminées dans le futur ouvrage. L'orientation des toitures ne permet pas un écoulement en surface jusqu'à la noue pour l'ensemble des eaux. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. 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. Les prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur devront être respectées. Conformité : Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre un plan de récolement faisant apparaître les ouvrages mis en place dans le cadre des travaux.

BALARUC LES BAINS, le
Le Maire,
Gérard Canovas

11 0 MARS 2026

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.

- Les eaux du bassin peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale uniquement après prétraitement (période de 15 jours sans traitement pour éviter les chloramines). Les eaux de vidange ne doivent pas être introduites dans les réseaux d'assainissement. 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 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 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

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.