

Affichage du 25/03 au 25/05/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00023

Déposé le : 18/12/2025

Demandeur : Monsieur BOURAS SHERIF

Adresse du demandeur : 1 RUE DES TROUYAUX 34560
POUSSAN

Nature des travaux : **Projet de construction de quatre
maisons à étage accolées.**

Destination: **Habitation - Logements**

Sur un terrain sis à : **16 Rue du Marin à BALARUC LES
BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 AZ 67**

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 18/12/2025 par Monsieur BOURAS SHERIF ;
- VU** l'objet de la demande pour un projet de construction de quatre maisons à étage accolées sur un terrain situé 16 Rue du Marin à BALARUC LES BAINS (34540) pour une surface de plancher créée de 362 m² ;
- VU** l'affichage en date du 22 décembre 2025 de l'avis de dépôt de la demande ;
- VU** les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date 15/01/2026 ;
- 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 UDb ;
- 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 Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 23/01/2026 ;
- VU** l'avis Favorable de Sète Agglopôle Méditerranée service Déchets en date du 15/01/2026 ;
- VU** l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/12/2025 ;
- VU** l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée service Eaux Usées en date du 26/01/2026 ;
- VU** l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée service Eaux Pluviales en date du 23/01/2026 ;
- VU** l'avis favorable de NaTran en date du 24/02/2026 ;
- VU** l'avis Favorable tacite de ENEDIS en date du 27/01/2026 ;

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 :

Sète Agglopôle Méditerranée serviceEaux Usées :

La parcelle est indirectement desservie par un réseau public situé sous Rue du Marin.

Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Le branchement devra être réalisé soit en diamètre 200mm - Grès, Polypropylène ou PVC Tri couche compact, une boîte de branchement avec une réhausse en 400mm devra être implanté sur le domaine privé collectif en limite du domaine privé.

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.

Chaque logement devra posséder sa propre boîte de branchement en pied de bâtiments et sera ensuite raccordé sur le nouveau branchement du projet.

Sète Agglopôle Méditerranée serviceEaux Pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra être conforme au PC2.2 et au PC4 transmis pour l'instruction.

Le projet prévoit la mise en place de deux noues d'infiltration d'un volume total de 40.80 m3, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile des deux ouvrages 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 et être équipée d'une surverse de sécurité.

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 espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. En cas d'utilisation de stabilisé ou de surface gravillonnée un coefficient de ruissellement de 50% doit être appliqué et une compensation doit être réalisée en matière de rétention pour les eaux pluviales.

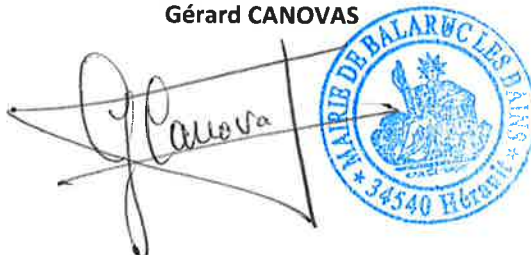
Compte tenue des implantations des deux noues au Sud-Est de la parcelle, les eaux de pluies devront être collectées et acheminées dans les futurs ouvrages. L'orientation des toitures ne permet pas un écoulement en surface jusqu'aux noues pour l'ensemble des eaux.

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.

Avant tout lancement de DCE, un dossier précisant les tracés, les emplacements, les dimensions, leur nature, la qualité des ouvrages hydrauliques et les matériaux utilisés devront être remis pour validation à la Direction du Cycle de l'Eau. Le pétitionnaire devra s'assurer de la cohérence entre les cote FE du branchement et du réseau interne projetés.

BALARUC LES BAINS, le 18 MARS 2026
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.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 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.