

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00024

Déposé le : 18/12/2025

Demandeur : SA URBIS REALISATIONS Madame  
Sandrine PEYTHIEU

Adresse du demandeur : 895 Rue de la vieille Poste  
34000 MONTPELLIER

Nature des travaux : Nouvelle construction

Destination: Habitation - Logement

Sur un terrain sis à : 7 Impasse des Vignes à BALARUC  
LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AZ 8

**ARRÊTÉ**

**accordant un Permis de construire avec prescriptions valant démolition totale  
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 valant démolition présentée le 18/12/2025 par la SA URBIS REALISATIONS, représentée par madame Sandrine Peythieu.

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une résidence de 50 logements collectifs en R+2 et 80 places de stationnement comprenant la démolition de la maison existante et toutes ses annexes.
- sur un terrain situé 7 Impasse des Vignes à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 3591 m<sup>2</sup>.

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 du 10/02/2026 et du 20/02/2026.

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R421-1 et suivants.

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article R452-1.

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 1AU.

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 24/05/2023 fixant à 20 % le taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement secteur « Vignes ».

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'Orientation d'Aménagement Programmée « Les vignes » dont les objectifs visent à assurer le développement de la commune, mettre en valeur et restructurer et aménager le quartier, répondre aux besoins en logement de la commune, organiser la circulation et le stationnement du site, qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et assurer une mixité fonctionnelle et sociale de l'opération.

Vu la réponse de la Direction Départementale des Services Incendie et Secours en date du 09/01/2026.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAM - Eaux Pluviales en date du 11/02/2026.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 16/02/2026.

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

Vu la réponse de Archéologie DRAC en date du 24/02/2026.

Vu la consultation de la SNCF Réseau en date du 31/12/2025.

Vu l'avis Favorable avec réserve de NaTran (ex GRTgaz) en date du 22/01/2026.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAM - Habitat en date du 19/03/2026.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 24/02/2026.

Vu la consultation de Enedis en date du 31/12/2025.

Considérant la compatibilité du projet avec l'orientation d'aménagement programmée « Les vignes » et notamment au niveau de la mixité sociale du programme, la restauration urbaine et paysagère ainsi que la production de stationnements.

Affichage du 03/04/26 au 09/06/26

Considérant l'article R431-16-3 du code de l'urbanisme qui dispose qu'en tant que commune carencée, le dossier doit comporter un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation hors logements financés avec un prêt locatif social.

Considérant que le projet entre dans le champ d'application de l'article R431-16-3 du code de l'urbanisme en tant que commune carencée.

Considérant l'article 1AU4 du plan local d'urbanisme qui dispose que toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Considérant l'article 1AU4 du PLU qui dispose que toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service assainissement collectif en vigueur.

Considérant l'article 1AU4 du PLU qui dispose que toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Considérant l'article 1AU4 du PLU qui dispose qu'un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins 4 logements et que les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comportant au moins 35 logements ou plus.

Considérant que l'article R152-5-1 du code de l'urbanisme stipule que la mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L152-5-1 du même code est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU, hors végétation.

Considérant que l'article 1AU10 relatif à la hauteur des constructions du règlement de la zone 1AU du PLU limite la hauteur totale maximale à 8 mètres, mais que le projet qui prévoit une toiture végétalisée, peut bénéficier de la dérogation susmentionnée.

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le présent Permis de construire valant démolition totale est **ACCORDE**, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées ci-dessous.

### **Article 2**

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

**Eaux usées** : La parcelle n'est pas desservie par un réseau d'assainissement d'eaux usées. Cependant dans le cadre de sa programmation de travaux, Sète Agglopôle Méditerranée réalisera l'extension nécessaire à la desserte du projet dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire. Avant le démarrage des travaux, La Direction du Cycle de l'Eau de Sète Agglopôle Méditerranée transmettra au pétitionnaire un dossier de raccordement définissant les modalités techniques et financières de mise en place du regard de branchement individuel, qui restent à la charge du pétitionnaire. Avant tous travaux de réseaux en domaine privé, le pétitionnaire s'assurera obligatoirement de la cote fil d'eau projetée du regard de branchement individuel. Prescriptions techniques : Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées. Le local à ordures ménagères, s'il est couvert, devra être équipé de siphons de sols raccordés au réseau d'eaux usées. Les eaux issues des parkings devront transiter avant rejet au réseau d'eaux usées par un séparateur à hydrocarbures. L'entretien de celui-ci devra être effectué par une entreprise spécialisée. Conformité : Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre le procès-verbal du contrôle de conformité du rejet de la partie privative, selon les modalités suivantes  
Opérations en logements collectifs : Le contrôle portera sur 10% du nombre total de logements du projet, avec un minimum de 5 logements supplémentaires. Exemple : pour un projet de 100 logements collectifs, 15 appartements seront contrôlés.  
Opérations groupées (incluant des villas individuelles) : Toutes les villas individuelles devront faire l'objet d'un contrôle de la partie privative.  
Répartition : Il est impératif que les logements à contrôler soient répartis équitablement entre les différents bâtiments et, le cas échéant, entre les différentes colonnes de descente des eaux usées (EU), afin de garantir une vision représentative de l'ensemble de l'installation.

**Eaux pluviales :** Le projet se situe en zone sensible au risque d'inondation par ruissellement pluviale, avec des hauteurs d'eaux pouvant atteindre 0.24 m. 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. Les eaux de pluie des surfaces imperméabilisées devront être acheminées vers les zones de rétentions. La collecte, le stockage et la vidange des eaux pluviales devront être conformes à la notice hydraulique, ainsi qu'au plan masse transmis. L'ouvrage enterré devra être inspectable et curable sur sa totalité. Les sédiments et boues devront être centralisés au niveau de drains de récupération, afin de limiter tout encrassement. Il devra disposer d'un dispositif de vidange permettant d'évacuer les eaux des bassins en 48h maximum. Enfin les accès aux toitures doivent être garantis afin de permettre le bon entretien des ouvrages hydrauliques de régulation en toiture. Enfin, un regard de visite devra être installé à l'entrée et à la sortie des ouvrages afin de favoriser leur entretien.

Aucun rejet direct des eaux pluviales générés sur la parcelle ne devra être fait sur l'espace public. Les eaux devront être infiltrées in-situ au droit des espaces de pleine terre. Seules les surverses de sécurité seront acceptées vers l'espace public. Les interfaces entre les réseaux drainants et les réseaux non drainants devront être munies d'un dispositif de gestion des eaux pluviales assurant l'infiltration des pluies courantes dans le réseau de drains. De plus une approche paysagère et qualitative devra être privilégiée sur la noue de rétention. Le volet qualitatif du ruissellement des eaux pluviales devra être traité conformément à la réglementation du SAGE en termes de taux d'abattement des Matières En Suspension (abattement de 80% des MES pour la pluie décennale). 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 cotes FE du branchement et du réseau interne projetés. 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 puit sec et un reportage photos de l'exécution de celui-ci.

**Déchets :** Pour ce projet seront positionnées des colonnes enterrées 10m 1emr 1verre à l'intérieur de l'enceinte privée ainsi qu'une zone pour la collecte des bio-déchets (cf plan). L'achat, le positionnement et la maintenance des colonnes seront à la charge exclusive du pétitionnaire. Ces colonnes seront uniquement collectées de par la voie publique par le camion 6x4. L'implantation des colonnes devra répondre aux prescriptions techniques de Sète Agglopôle Méditerranée et pour cela les services pré-collecte SAM et le prestataire de collecte devront être contactés en amont de la réalisation afin de valider toutes les données techniques. Ces colonnes seront uniquement collectées si une aire de retournement est prévue en bout de voie (cf plan ci-dessous ville de Balaruc les Bains) car sans cela, la collecte des colonnes sera impossible. De plus, ces colonnes seront uniquement accessibles de par les résidents et afin d'éviter tout dépôt extérieur un muret sera édifié autour des colonnes, d'une hauteur maxi de 1.70m avec une porte à horloge d'une largeur de 1.20m. Avant le démarrage des travaux, tous les points techniques doivent être validés par le prestataire de collecte et le service régie collecte : aire de retournement, implantation des colonnes et création d'un muret.

**Enedis :** Si nécessaire, la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L342-12 du code de l'énergie sera versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L342-21 du même code.

### Article 3

Le présent projet comporte un volet démolition : en application de l'article R452-1 du code de l'urbanisme les travaux de démolition ne pourront être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté.
- soit à la date de transmission de cet arrêté au Préfet.

BALARUC LES BAINS, le 02 AVR. 2026  
Le Maire,  
Christophe RIOUST



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.impôts.gouv.fr](http://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](http://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.

