

Affichage du 28/05 au 28/07/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00004

Déposé le : 02/02/2026

Complété le : 24/03/2026

Demandeur : Madame SAUVAIRE SARAH

Adresse du demandeur : 23 RUE DES CHASSEURS 34070
MONTPELLIER

Nature des travaux : Construction d'une maison
individuelle avec garage

Destination: Habitation - Logement

Sur un terrain sis à : 8 TER CHEMIN DES TAMARIS à
BALARUC LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AO 889

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 02/02/2026 par Madame SAUVAIRE SARAH ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle avec un garage ;
- Sur un terrain situé 8 TER CHEMIN DES TAMARIS à BALARUC LES BAINS (34540) ;
- Pour une surface de plancher créée de 111 m² ;

VU l'affichage en date du 5 février 2026 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 24/03/2026 ;

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 UD ;

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 tacite de ENEDIS - Plat'au en date du 11/03/2026 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 13/05/2026 ;

VU l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 22/04/2026 ;

ARRÊTÉ

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 : Conformément à l'article UD-11 du PLU, les clôtures devront être enduis des deux faces avec un dispositif conçu toutefois pour laisser circuler l'eau et le passage de la petite faune (par exemple dispositif de barbacanes au pied du mur, d'un diamètre suffisant).

Conformément à l'avis favorable avec prescription du service cycle de l'eau-Eaux usées, la parcelle est desservie par un réseau public situé sous le Chemin des Tamaris, 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.

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.

Une servitude de passage du réseau d'eaux usées est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devront être implantés sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation (fonds dominant parcelle n° AO 889 ; fonds servant parcelle n° AO 739, AO 892, AO 564). Compte tenu du linéaire de branchement à mettre en œuvre, une étude topographique est préconisée afin de déterminer si le réseau gravitaire est envisageable pour le projet ou si une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire.

BALARUC LES BAINS, le 21 MAI 2026
Le Maire,
Christophe RIOUST



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

Conformément à l'avis favorable observation du service cycle de l'eau-Potable, l'avis favorable pour le raccordement au réseau public ne garantit aucunement le besoin en eau pour la défense incendie (débit, durée et pression).

Le SAEP attire l'attention du pétitionnaire sur le nécessaire respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les règles de distances minimales des vucs face à une propriété voisine devant être respectées conformément aux articles 678 et 679 du code civil (une vue droite ne pouvant être créée à moins de 1,90 mètre de la limite séparative du fonds voisin.)

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.