

Affichage du 29/06 au 29/08/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00012

Déposé le : 13/03/2026

Complété le : 14/04/2026

Demandeur : SC LO SOLEHAU VILLAGE VACANCES

Madame Véronique VASLIN

Adresse du demandeur : Rue du Mont Saint Clair 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Démolition – Travaux sur
construction existante et extension

Destination: Commerce et activités de service - Autres
hébergements touristiques

Sur un terrain sis à : Rue du Mont Saint Clair à BALARUC
LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AC 196

ARRÊTÉ

accordant un Permis de construire valant démolition 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 13/03/2026 par la SC LO SOLEHAU VILLAGE VACANCES représentée par madame Véronique Vaslin.

VU l'objet de la demande :

- pour la démolition d'un bar, la réhabilitation complète du village vacances comprenant des travaux de rénovation extérieure (isolation thermique des façades, remplacement des menuiseries extérieures et la mise en place d'une seconde enveloppe architecturale) et intérieure complète des bâtiments comprenant la réhabilitation des salles d'activités des bâtiments d'hébergement en salle de sport, espace bien être, locaux vélos, la rénovation de toutes les chambres (avec création de balcons/loggias) dont quatre chambres PMR, la création de deux chambres PMR, l'extension du bar/restaurant sur terrasse panoramique sur un terrain situé Rue du Mont Saint Clair à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 70 m² et la démolition d'une surface de 22 m².

VU l'affichage en date du 19 mars 2026 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 14/04/2026.

VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 01/06/2026.

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 UB2.

VU l'arrêté préfectoral N°2012-01-178 du 25 janvier 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune.

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 prescriptions de SAM - Eaux Pluviales en date du 08/06/2026.

VU l'avis Favorable de la sous commission départementale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP et IGH - SDIS en date du 21/05/2026.

VU l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 20/04/2026.

VU l'arrêté modificatif du service Archéologie DRAC en date du 09/06/2026.

VU l'avis Favorable de la commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 09/06/2026.

VU l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 22/04/2026.

VU l'avis Sans objet de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 20/04/2026.

VU la consultation de ENEDIS en date du 30/03/2026.

VU l'avis sans objet de l'UDAP de l'Hérault en date du 17/03/2026.

Considérant que le présent projet est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique « Basilique Romaine ».

Considérant qu'en application de l'article R425-1 du code de l'urbanisme, la consultation de l'architecte des bâtiments de France est requise.

Considérant l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui indique, qu'il ne se prononce pas et laisse l'instruction à l'autorité compétente.

Considérant l'article UB4 qui dispose que toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Considérant que selon le même article 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 de l'assainissement collectif en vigueur.

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Eaux pluviales : Le projet se situe en zone rouge et bleue du PPRI de la commune et sur une zone sensible au risque d'inondation par ruissellement pluviale, avec des hauteurs d'eaux pouvant atteindre 0.50 m par rapport au terrain naturel, au droit du projet. 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. Le projet devra être conforme au PPRI de la commune, ainsi qu'à la notice hydraulique transmise pour l'instruction. Aucune nouvelle imperméabilisation n'est prévue dans le cadre du projet. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. Les aménagements proposés devront suivre les préconisations techniques annexées au règlement d'intervention en vigueur sur le territoire de Sète Agglopolie Méditerranée pour la gestion des eaux pluviales. Les réseaux intérieurs seront de type séparatif. Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées.

Eaux usées : La parcelle est desservie par un réseau public situé sous la Rue du Mont Saint Clair. 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 Agglopolie afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopolie.fr).

En cas d'installation dans les locaux d'une activité susceptible de rejeter des eaux usées non domestiques, des dispositifs de prétraitement adaptés devront être installés sur les eaux usées avant rejet au réseau public. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Cycle de l'Eau - cellule exploitation - 04.67.46.24.70 - afin de définir si une autorisation de rejet est nécessaire. Dans le cas où elle le serait, elle précisera les modalités d'entretien du dispositif de prétraitement ainsi que la nature des rejets autorisés, est nécessaire. En application du règlement de service aucun raccordement ne sera autorisé avant établissement de cette autorisation. Les eaux issues des cuisines devront transiter avant rejet au réseau d'eaux usées par un bac à graisses. L'entretien de celui-ci devra être effectué par une entreprise spécialisée. Lors de la conformité, une copie du contrat d'entretien du bac à graisse devra être transmise. 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.

Enedis : Dans le cas d'une extension de réseau, conformément à l'article L332-17 du code de l'urbanisme la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non opposition dans les conditions prévues à l'article L342-21 du même code.

Article 3

Les travaux de démolition ne pourront être entrepris qu'après l'expiration d'un délai de 15 jours :

- à compter de la notification du présent arrêté au bénéficiaire.
- ou s'il y a lieu sa transmission au préfet.

BALARUC LES BAINS, le
Le Maire,
Christophe RIOUST

22 JUIN 2026

Par déléguation 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.

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 définit les valeurs exactes. A noter que pour les permis modificatifs et les transferts d'autorisations d'urbanisme initiales déposés 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.