

Affichage du 24/06 au 24/08/26

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00016

Déposé le : 17/04/2026

Complété le : 04/05/2026

Demandeur : Monsieur PORTAT YANN et Madame ROUVIERE ALICIA

Adresse du demandeur : 22 AVENUE DE LA FRIGOULE
34540 BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Nouvelle construction

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 23 Rue de la Lavande à BALARUC
LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 BE 438

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 17/04/2026 par Monsieur PORTAT YANN et Madame ROUVIERE ALICIA.

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle.
- sur un terrain situé 23 Rue de la Lavande à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 74 m².

VU l'affichage en date du 17 avril 2026 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 04/05/2026.

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 UDci;

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 la déclaration préalable de division n° DP 034 023 25 00095 accordée en date du 05/11/2025.

VU l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 22/05/2026.

VU l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 07/05/2026.

VU l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 13/05/2026.

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 indirectement desservie par un réseau public situé sous l'avenue de la Frigoule. Contrairement au plan PCMI02, le raccordement du projet s'effectuera sur l'avenue de la Frigoule. La rue de la Lavande est dépourvue de réseau public d'assainissement.

Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Le branchement devra être réalisé soit en diamètre 160 mm pour du polypropylène ou du PVC tricouche compact, soit en 150 mm pour du grès.

En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service Cycle de l'Eau de Sète Agglopolé Méditerranée 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 conformité comprenant un passage caméra et un test d'étanchéité. Cette prestation sera à la charge du pétitionnaire.

Il est rappelé qu'il est interdit de rejeter les eaux pluviales de toiture et de voirie dans le 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 ni aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation (fonds dominant : parcelle n° BE 438 ; fonds servant : parcelle n° BE 95). Le plan du projet fait apparaître le passage en servitude du branchement d'eaux usées de la maison existante située sur la parcelle BE 438. L'implantation du nouveau projet montre la création d'un bâti sur l'axe de la canalisation. Le pétitionnaire veillera donc à ce que la construction n'impacte pas le branchement existant. Dans le cas contraire, ce dernier devra être dévoté afin de garantir la pérennité de l'ouvrage.

Conformité : Lors du contrôle de conformité, le pétitionnaire devra transmettre :

- Un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement ;
- Le procès-verbal de conformité du branchement et le contrôle de conformité du rejet de la partie privative ;
- L'acte authentique de servitude de tréfonds, qui devra être produit lors de la conformité et inscrit aux hypothèques (Service de la publicité foncière).

BALARUC LES BAINS, le 18 JUIN 2026

Le Maire,
Christophe Rioust

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.

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.