

Affichage du 09/07 au 09/09/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00025

Déposé le : 25/12/2025

Complété le : 24/02/2026

Demandeur : **Commune de Balaruc-les-Bains**

Adresse du demandeur : **23 Avenue de la Cadole 34540**

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Réhabilitation et végétalisation du théâtre de verdure**

Destination: **Equipement d'intérêt collectif et services publics - Salles d'art et de spectacles**

Sur un terrain sis à : **1 Avenue des Thermes Romains à BALARUC LES BAINS (34540)**

Référence cadastrale : **23 AD 1031**

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire avec prescriptions valant démolition partielle

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 25/12/2025 par la Commune de Balaruc-les-Bains ;

VU l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation et végétalisation du théâtre de verdure ;
- sur un terrain situé 1 Avenue des Thermes Romains à BALARUC LES BAINS (34540) ;
- pour une surface de plancher créée de 25,46 m²;

VU l'affichage en date du 29 décembre 2025 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 24/02/2026 ;

VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 24/03/2026, du 25/03/2026 et du 22/06/2026 ;

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

VU les articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme ;

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 des zones 1AUa et UA ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé au sein d'un espace boisé classé (EBC) ;

Considérant que le projet a pour objet la réhabilitation et la végétalisation du théâtre de verdure existant ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Considérant que, par sa décision du 31 mars 2010 (CE, n° 310774), le Conseil d'État a jugé que des travaux peuvent être autorisés au sein d'un espace boisé classé dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Considérant qu'il ressort de la notice descriptive et des pièces du dossier qu'aucun arbre existant situé dans le périmètre d'intervention n'est supprimé ni abattu ; que les constructions projetées sont implantées exclusivement sur des surfaces déjà artificialisées et imperméabilisées ; qu'ainsi, le projet n'entraîne aucune

réduction du couvert boisé et ne fait pas obstacle à la conservation des boisements existants ni à la réalisation de nouvelles plantations ;

VU la consultation de ENEDIS en date du 09/01/2026 et sa relance en date du 06/03/2026 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Eaux Usées en date du 02/04/2026, ci-joint annexé ;

VU l'avis Favorable avec observations de Sète Agglopôle Méditerranée - Déchets en date du 30/03/2026, ci-joint annexé ;

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29/12/2025, ci-joint annexé ;

VU la réponse de l'Archéologie DRAC en date du 09/02/2026, ci-jointe annexée ;

VU l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 04/02/2026, ci-joint annexé ;

VU l'avis Favorable avec observations de Sète Agglopôle Méditerranée - Eaux Pluviales en date du 03/04/2026, ci-joint annexé ;

VU l'avis Favorable de la commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap en date du 23/06/2026, ci-joint annexé ;

VU l'avis Favorable de la Sous-Commission Départementale de Sécurité Contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP et IGH en date du 09/04/2026, ci-joint annexé ;

Considérant l'article UA4 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 de l'assainissement collectif en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Considérant l'article R425-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.

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 :

Service Cycle de l'eau – Eaux Usées : La parcelle est desservie par un réseau public situé sous la Rue de la paix.

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 Agglopôle afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopoie.fr).

Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées.

ENEDIS : Si nécessaire, la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 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 L. 342-21 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 pas 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 la date de transmission de cet arrêté au Préfet. »

BALARUC LES BAINS, le 06 JUL. 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 et de raccordement à l'eau potable », le pétitionnaire se conformera aux observations des services joints au présent arrêté.
- Pour la gestion des eaux pluviales, le projet devra respecter la notice hydraulique jointe au dossier. Le projet prévoit la mise en place d'une structure de chaussée drainante d'un volume de rétention de 18 m3, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté (volume de la structure drainante plus matériaux de remblais doit avoir un pourcentage de vide équivalent à 18 m3). Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. Le projet est situé sur une zone sensible au risque de ruissellement pluvial (hauteur d'eau utile de 0.84 m par rapport au terrain naturel). 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.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur les règles de distances minimales des vues 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.)
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le nécessaire respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault en vigueur et les éventuelles mesures spécifiques au projet qui pourraient être préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault ».

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.