

Affichage du 10/07 au 10/09/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00018

Déposé le : 21/05/2026

Demandeur : Monsieur Ruault Jean-Bernard

Adresse du demandeur : 19 RUE DU LAVOIR 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Nouvelle construction**

Destination: **Habitation**

Sur un terrain sis à : **19 RUE DU LAVOIR à BALARUC LES BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 AD 1156**

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 21/05/2026 par Monsieur Ruault Jean-Bernard.

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle avec garage.
- sur un terrain situé 19 rue du lavoir à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 107 m².

VU l'affichage en date du 22 mai 2026 de l'avis de dépôt de la demande.

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 Udb.

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 consultation du service prévention des risques de la DDMT en date du 29/05/2026.

VU l'avis de l'archéologie DRAC en date du 24/06/2026.

VU l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 03/06/2026.

VU l'avis de l'UDAP de l'Hérault en date du 26/05/2026.

VU la consultation de ENEDIS en date du 29/06/2026.

VU l'avis Sans objet de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 09/06/2026.

VU l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 09/06/2026.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques Basilique romaine et Eglise Notre-Dame-d'Aix.

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 que selon l'avis joint au présent arrêté, l'architecte des bâtiments de France indique qu'il ne se prononce pas et laisse l'instruction à l'autorité compétente.

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 desservie par un réseau public situé sous la Rue du Lavoir. 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 PVC Tri couche compact soit en 150 mm Grès. En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète Agglopolé 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@agglopoie.fr. Le délégataire vérifiera les travaux en tranchée ouverte et réalisera un contrôle de la conformité comprenant un passage caméra et un test 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 Agglopolé 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. 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° AD 1156; fonds servant parcelle n° AD 1154). Etant donné le contre bas du terrain par rapport à la voie d'accès, 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.

Conformité:

Lors de la 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.

BALARUC LES BAINS, le

Le Maire,

Christophe Rioust

Signé numériquement le mardi 07 juillet 2026

par Adjoint au Maire

FERNANDEZ Angel



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 "Télerecours 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.