

Affichage du 15/09 au 15/11/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° CU 034 023 26 00241

Déposé le : 13/07/2026

Demandeur : **COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS Monsieur Christophe RIOUST**

Sur un terrain sis à : **9228 CHE DES VIGNES à BALARUC LES BAINS (34540)**

Références cadastrales : **23 AY 109, 23 AY 110, 23 AY 111, 23 AY 146**

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré au nom de la commune de BALARUC LES BAINS

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande présentée le 13/07/2026 par la COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS, représentée par Monsieur Christophe RIOUST, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme enregistré par la Mairie de BALARUC LES BAINS sous le numéro CU 034 023 26 00241, indiquant en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 23 AY 109, 23 AY 110, 23 AY 111, 23 AY 146
- situé 9228 CHE DES VIGNES à BALARUC LES BAINS (34540) ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un casino avec son parking ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1, R.111-2 et R.111-4 ;

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 la délibération du Conseil municipal en date du 28/09/2022 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU notamment le règlement de la zones 1AUEa ;

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « la ZACOM » ;

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 la consultation d'ENEDIS en date du 16/07/2026 ;

VU la réponse de NaTran (ex GRTgaz) en date du 14/08/2026 ;

VU l'avis Favorable du Conseil Départemental – pôle route et mobilité en date du 03/09/2026 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 05/08/2026 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Eaux Pluviales en date du 10/08/2026 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Eaux Usées en date du 04/08/2026 ;

VU l'avis Sans objet de Archéologie DRAC en date du 31/07/2026 ;

Considérant la compatibilité du projet avec l'orientation d'aménagement et de programmation « la ZACOM » ainsi qu'à l'OAP future « Balaruc Loisirs » et notamment au niveau du principe de développement de l'activité économique et de l'attractivité du territoire ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants et notamment à l'article 5.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans la zone suivante du PLU :

1AUEa - Zone destinée à l'extension de l'espace commercial

Droit de préemption :

Le terrain est situé en zone de droit de préemption urbain simple, au profit de la commune ou de l'établissement public foncier d'Occitanie selon la zone et selon les termes de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2023-12-14456.

Le terrain est assujéti aux prescriptions suivantes du PLU :

- Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation: La ZACOM

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- I1 - Périmètre de servitude pour la maîtrise de l'urbanisation autour d'une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel): ANTENNE POUSSAN FRONTIGNAN (à Balaruc-le-Vieux)
- I1 - Périmètre de servitude pour la maîtrise de l'urbanisation autour d'une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel): ANTENNE POUSSAN FRONTIGNAN (à Balaruc-les-Bains)
- PM1 - Zone ZP2 (protection élargie) du plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI BALARUC-LE-VIEUX)

Autres éléments d'informations :

- Aléa feu de forêt sur le secteur d'intensité Très faible ; parcelle AY109 : 38%, AY146 : 42%
- Aléa feu de forêt sur le secteur d'intensité Faible ; parcelle AY146 : 34%
- Aléa feu de forêt sur le secteur d'intensité Moyen ; parcelle AY146 : 3%
- Bande de 200m autour d'une zone exposée à risque d'incendie, soumise à obligation légale de débroussaillage
- Zonage archéologique de Balaruc-les-Bains n°1960 (sans seuil) - Arrêté n° 30687
- Loi Littoral: Espaces proches du rivage (Balaruc-le-Vieux)
- Classement sonore des routes: Catégorie 3, portée de 100m de part et d'autre de la voie
- Zonage archéologique de Balaruc-les-Bains n°1960 (seuil à 5000 m2) - Arrêté n° 30687
- Périmètre de Pacte Territorial France Renov' 2025-2029
- Susceptibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux: aléa Fort
- Zonage archéologique de Balaruc-les-Bains n°1960 (global) - Arrêté n° 30687

- Taxe d'aménagement sectorisée : Commune de Balaruc-les-Bains hors secteur spécifique
- Zone d'aménagement concerté de Balaruc-Loisirs (Balaruc-les-Bains)
- Loi Littoral: Espaces proches du rivage (Balaruc-les-Bains)

Selon les conditions prévues à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé lors du dépôt d'une demande d'urbanisme.

Article 3

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Terrain desservi	Capacité suffisante	Remarque
Eau potable	OUI	OUI	Raccordement sur le réseau public de distribution PVC DN 110 existante dans le prolongement de la rue des Tennis
Eaux usées	OUI	OUI	Desserte par un réseau public situé sous la rue des Tennis
Eaux pluviales	OUI	OUI	Zone sensible au risque d'inondation par ruissellement pluvial avec des hauteurs d'eaux pouvant atteindre 0.64m par rapport au terrain naturel. La mise en place de mesure de mitigation devra être envisagée afin de justifier de la non aggravation des risques inondations par ruissellement des aménagements de la parcelle. Dans le cas où le projet prévoirait de l'infiltration, le pétitionnaire est fortement invité à réaliser un test de perméabilité pour s'assurer de la bonne infiltration des sols. L'infiltration à la parcelle devra être privilégiée sur les espaces de pleine terre et les rejets directs sur l'espace public seront proscrits
Electricité	OUI	OUI	Sans retour
Voirie	OUI	OUI	

Article 5

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

-Dépôt d'un permis de construire avec recours à l'architecte obligatoire, comprenant le volet ERP (pièces PC39 et PC40).

Le projet pourra être réalisé sous réserves :

- Du respect des dispositions du règlement de la zone 1AUEa du Plan Local d'Urbanisme, et devra être compatible avec les objectifs de l'OAP n°4 « la ZACOM » ;
- Du respect des règles du Plan de Prévention des Risques naturels et d'Inondations ;
- Du porter à connaissance de l'aléa feu de forêt ;
- Du raccordement aux réseaux publics, et notamment :
 - o Au réseau d'électricité
 - o Au réseau d'eau potable
 - o Aux réseaux d'eau usée

- D'aménager les ouvrages et installations permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions techniques du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ;
- De prévoir une gestion des eaux pluviales par une compensation des surfaces imperméabilisées conforme au règlement du zonage pluvial en vigueur sur la commune de Balaruc les Bains et aux préconisations techniques annexées au règlement d'intervention en vigueur sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée pour la gestion des eaux pluviales.
- De respecter les recommandations techniques de Natran Gaz et dispositions suivantes :
 - L'accessibilité de nos ouvrages doit rester possible en permanence, pendant et après les travaux ;
 - Tout travail de terrassement au droit de nos canalisations ne pourra être réalisé qu'en présence ou avec l'accord écrit d'un représentant de NaTran ;
 - Les croisements des différents réseaux à poser (eau, électricité, télédiffusion, téléphone, assainissement, incendie) doivent être réalisés conformément aux prescriptions de NaTran et à la norme NF P 98-332 « Chaussées et dépendances - Règles de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinage entre les réseaux et les végétaux » ;
 - L'implantation et le type de clôtures doivent faire l'objet d'un accord avant sa réalisation avec NaTran. Un contrôle de l'implantation sera effectué lors de la réalisation des travaux ;
 - Il convient de ne pas prévoir de fondation à moins de 5 mètres des canalisations (bord de fouille) ;
 - En cas d'utilisation de grue, des prescriptions particulières pourront être émises par NaTran ;
 - Sur les aspects vibratoires liés au compactage et à l'utilisation de brise-roches hydraulique durant les travaux : il est IMPERATIF de nous fournir les caractéristiques techniques des engins prévus et l'énergie du marteau (en Joules) pour les BRH afin que nos services réalisent un contrôle d'acceptabilité ;
 - Pour des raisons de sécurité, l'implantation de bassin de rétention d'eau doit être située à une distance minimale de 10 mètres de notre canalisation de gaz ;
 - Les coûts des aménagements induits par le projet sont à la charge de l'aménageur.

Le territoire de la commune est classé en zone de sismicité 2. Les mesures constructives et réglementaires des décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010/n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique devront être respectées.

L'ensemble du département de l'Hérault est classé zone à risque d'exposition au plomb : Arrêté Préfectoral n° 2002-01-2486 en date du 27 mai 2002.

La totalité du territoire de département de l'Hérault doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : Arrêté Préfectoral n° 2002-01-2423 en date du 20/06/2001.

Le dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Hérault (D.D.R.M.) considère la commune soumise aux risques de mouvement de terrain.

BALARUC LES BAINS, le

Le Maire,

Christophe RIOUST

Signé numériquement le jeudi 10 septembre 2026

par Le Maire

RIOUST Christophe



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.

Le (ou les) demandeur(s) 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 territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.