Affichage du 30/10 au 30/12/2026

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

BALARUC LES BAINS

BALARUC LES BAINS Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

**DOSSIER : N° PC 034 023 26 00024**
Déposé le : **04/08/2026**
Complété le : **16/10/2026**
Demandeur : **Madame SAUSSAYE Catherine et Monsieur SAUSSAYE Bertrand**
Adresse du demandeur : **493 route des champs canu 27210 FATOUVILLE GRESTAIN**
Nature des travaux : **Nouvelle construction**
Destination: **Habitation**
Sur un terrain sis à : **1140 Avenue des Hespérides à BALARUC LES BAINS (34540)**
Référence(s) cadastrale(s) : **23 BC 51**

# 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 04/08/2026 par Madame SAUSSAYE Catherine et Monsieur SAUSSAYE Bertrand.
VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle avec garage, dépendance et piscine.
- sur un terrain situé 1140 Avenue des Hespérides à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 205 m².

VU l'affichage en date du 7 août 2026 de l'avis de dépôt de la demande.
VU les pièces complémentaires déposées en date du 16/10/2026.
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 UDc.
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 l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 10/08/2026.
VU la consultation de ENEDIS en date du 11/09/2026.
VU l'avis Favorable de Archéologie DRAC en date du 28/08/2026.
VU l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 04/09/2026.
VU l'avis sans objet de l'UDAP de l'Hérault en date du 06/08/2026.
VU l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 07/09/2026.

Considérant l'article R152-5-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « la mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme, hors végétation ».

Considérant l'article L152-5-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ».

Considérant aussi que selon l'article UD11 du règlement du plan local d'urbanisme, les toitures terrasses sont admises partiellement dans la mesure où leur caractère ne dénature pas le paysage urbain environnant et que leur impact visuel soit atténué notamment depuis l'espace public. Elles représenteront 50% de la surface des toitures de l'ensemble des bâtiments de la parcelle. Elles pourront être exploitées soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Elles doivent être intégrées et discrètes.
Considérant que les pièces versées au dossier font apparaître la totalité des toitures en toitures terrasses végétalisées.

Considérant, l'avis du Maire en date du 09/10/2026 accordant la demande de dérogation aux règles d'aspect extérieur du plan local d'urbanisme conformément à l'article L152-5-1 du code de l'urbanisme.

Considérant en outre que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle avec garage, dépendance et piscine.
Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique « Aqueduc antique ».
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 l'immeuble n'est pas situé en covisibilité avec un monument historique mais que le projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architetcture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
Considérant que selon l'avis joint au présent arrêté l'architecte des bâtiments de France 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 l'Avenue des Hespérides. Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Le branchement devra être réalisé endiamètre 150mm Grès. En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau deSète Agglopôle afin de faire une demande de branchement d'assainissement. Pour cela, le formulaire joint enannexe 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 la conformité comprenant un passage caméra et un teste 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 Agglopôle afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopole.fr). Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées. Les eaux de vidange de la piscine ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement 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° BC 51 ; fonds servant parcelle n° BC 48). 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 27 octobre 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.
- Les eaux de vidange ne doivent pas être introduites dans les réseaux d'assainissement autrement appelés tout-à-l'égout. Elles peuvent être guidées vers un réseau séparatif d'eau pluviale à condition que le traitement ait été interrompu 15 jours au préalable.

*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.impôts.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.