

Affichage du 16/09 au 16/12/26



BALARUC
LES BAINS
ville

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00018 M01

Déposé le : 24/08/2026

Complété le : 15/09/2026

Demandeur : Monsieur Ruault Jean-Bernard

Adresse du demandeur : 19 RUE DU LAVOIR
34540BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Suppression de l'étage,
agrandissement du garage et réaménagement intérieur
avec création d'une chambre au niveau du garage

Destination: Habitation - Logement

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

Référence cadastrale : 23 AD 1156

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire modificatif avec prescriptions au nom de la commune de BALARUC LES BAINS

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU le permis de construire initial PC 034 023 26 00018 délivré le 07/07/2026 ;

VU la demande de permis de construire modificatif présentée le 24/08/2026 par Monsieur Ruault Jean-Bernard ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la modification d'un permis de construire accordant la construction d'une maison individuelle avec garage : suppression de l'étage, aggrandissement du garage avec réaménagement intérieur et création d'une chambre au même niveau que le garage ;
- sur un terrain situé 19 RUE DU LAVOIR à BALARUC LES BAINS (34540) ;
- pour une surface de plancher créée de 101,63 m² ;

VU l'affichage en date du 28 août 2026 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 15/09/2026

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 réponse de Archéologie DRAC en date du 14/09/2026, ci-jointe annexée ;

VU la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/09/2026, ci-jointe annexée ;

VU la consultation du service Prévention des Risques de la DDTM en date du 11/09/2026 ;

VU l'avis Sans objet de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 05/10/2026, ci-joint annexé ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Eaux Usées en date du 30/09/2026, ci-joint annexé ;

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

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 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle avec garage ;

Considérant l'article UD.4 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 ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis de construire modificatif est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Toutes les prescriptions émises lors de la délivrance de la précédente autorisation de permis de construire non contraires au présent arrêté sont maintenues.

Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai du permis de construire initial.

Article 3

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 du Lavoir. Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Le branchement devra être réalisé soit en diamètre 160mm pour du Polypropylène ou PVC Tri couche compact soit en 150mm Grès. La parcelle étant desservie par un branchement privé d'eaux usées, le pétitionnaire, pour pouvoir se raccorder à ce réseau, devra obtenir une servitude de passage du branchement d'eaux usées et une autorisation de raccordement auprès du ou des propriétaires du réseau.

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.

BALARUC LES BAINS, le

Le Maire,

Christophe RIOUST

Signé numériquement le vendredi 09 octobre 2026
par Adjoint au Maire
FERNANDEZ Angel

TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

-Pour « les modalités de raccordement au réseau d'eau potable », le pétitionnaire se conformera aux observations du service joint au présent arrêté.



-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 terrain d'assiette du présent projet qui est situé en zone d'aléa mouvement de terrain moyen/fort (phénomène de chute de blocs/glisement de terrain/affaissement-effondrement de cavités). Avant mise en œuvre des travaux, il est fortement préconisé de réaliser une étude géotechnique qui permettra de cibler les mesures constructives adaptées (possibilité de se référer à la rubrique nationale sur le site du ministère de l'écologie : <https://www.georisques.gouv.fr>).

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 du permis :

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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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).

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 du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le 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.