

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC  
LES BAINS  
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 23 V0025 M02

Déposé le : 14/10/2025

Complété le : 18/12/2025

Demandeur : SCI L'OLIVIER Monsieur Abdelkader

TSOULI

Adresse du demandeur : 1 Route de Marseillan 34140

MEZE

Nature des travaux : Nouvelle construction

Destination: Habitation - Logement

Sur un terrain sis à : LE VILLAGE à BALARUC LES BAINS  
(34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AD 820

### 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 14/10/2025 par SCI L'OLIVIER représentée par monsieur Abdelkader Tsouli.

VU l'objet de la demande :

- pour la modification de la surface de plancher.
- sur un terrain situé LE VILLAGE à BALARUC LES BAINS (34540) ;
- pour une surface de plancher créée de 9 m<sup>2</sup>.

VU l'affichage en date du 16 octobre 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 18/12/2025.

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 l'avis de l'UDAP de l'Hérault en date du 04/11/2025.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques « Aqueduc Antique, Basilique romaine, 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 l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui 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

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.

BALARUC LES BAINS, le  
Le Maire,  
Gérard Canovas

22 DEC. 2025



PC 034 023 23 V0025 M02

Affichage du 26/12/25 au 26/02/26

TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

*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](http://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 territorialement compétent d'un recours contentieux.

**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 irrévocabile.

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.



Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Dossier papier AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

---

Numéro : PC 034023 23 V0025M02 U3403

Adresse du projet : LE VILLAGE 34540 BALARUC LES BAINS

Déposé en mairie le : 14/10/2025

Reçu au service le : 28/10/2025

Nature des travaux: 08140 Régularisation de travaux

Demandeur :

SCI L'OLIVIER SCI L'OLIVIER  
représenté(e) par Monsieur TSOULI  
Abdelkader

1 Route de Marseillan  
34140 MEZE

---

Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

L'architecte des bâtiments de France ne se prononce pas sur ce projet et laisse l'instruction à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement  
par Cathy EMMA  
Le 04/11/2025 à 15:34

**L'Architecte des Bâtiments de France  
Madame Cathy EMMA**

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débuter les travaux à la réception de cet Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault - 5 rue Salle l'Évêque, CS 49020, 34967 Montpellier Cedex 2 - 04 67 02 32 00 - udap.herault@culture.gouv.fr

avis.

**ANNEXE :**

Basilique romaine (vestiges) situé à 34023|Balaruc-les-Bains|rue Montgolfier.

Eglise Notre-Dame-d'Aix (ancienne) situé à 34023|Balaruc-les-Bains|avenue du Port.