

Affichage du 28/08 au 28/10/26



COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00020

Déposé le : 15/06/2026

Demandeur : Madame SAUTEL Maeva

Adresse du demandeur : 1005 Avenue des Hesperides 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Construction villa individuelle avec garage, piscine et terrasse**

Destination: **Habitation - Logement**

Sur un terrain sis à : **19 b Rue du Lavoir à BALARUC LES BAINS (34540)**

Référence cadastrale : **23 AD 1260**

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 15/06/2026 par Madame SAUTEL Maeva ;
VU l'objet de la demande pour la **construction d'une villa individuelle avec garage, piscine et terrasse**, sur un terrain situé 19 b Rue du Lavoir à BALARUC LES BAINS (34540), pour une **surface de plancher créée de 149,9 m²** ;
VU l'affichage en date du 18 juin 2026 de l'avis de dépôt de la demande ;
VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 10/07/2026 et du 31/07/2026 ;
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 le permis d'aménager n° PA 034 023 25 00002 autorisant en date du 15/10/2025 la création du lotissement « SAUTEL », modifié en date du 20/08/2026 ;
VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 30/04/2026 ;
VU l'attestation de non opposition à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date 21/07/2026 ;
VU la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/06/2026, jointe en annexe ;
VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopolé Méditerranée – Service Eaux Usées en date du 01/07/2026, joint en annexe ;
VU la consultation de l'Archéologie DRAC en date du 09/07/2026 ;
VU l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopolé Méditerranée – Service Eaux Pluviales en date du 06/08/2026 ;

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 :

- Service des Eaux pluviales : La collecte et la rétention des eaux pluviales devront être conformes au règlement du lotissement. La gestion des eaux pluviales devra être conforme à la notice hydraulique (datant du 31/07/2026) transmise pour l'instruction. Le projet prévoit la mise en place d'une noue d'un volume de 40.50 m3, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté lors de la réalisation des travaux. La capacité d'infiltration à la parcelle devra être vérifiée afin de s'assurer de la bonne capacité d'infiltration de l'ouvrage. La vidange du bassin devra s'effectuer entre 24 et 48h maximum. Compte tenu de l'implantation de la noue au Sud-Ouest de la parcelle, les eaux de pluies devront être collectées et acheminées dans le futur ouvrage. L'orientation des toitures ne permet pas un écoulement en surface jusqu'à la noue pour l'ensemble des eaux. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées.
- Service Eaux Usées : Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine privé collectif à la limite du domaine privé.

- **ENEDIS** : Si nécessaire, la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie sera versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.
- Conformément à l'article UD 11 du PLU, la clôture donnant sur la limite séparative côté Nord-Est sera conçue de manière à laisser circuler l'eau et le passage de la petite faune (par exemple dispositif de barbacanes au pied du mur, d'un diamètre suffisant)

BALARUC LES BAINS, le
Le Maire,
Christophe RIOUST
 Signé numériquement le jeudi 27 août 2026
 par Adjoint au Maire
FERNANDEZ Angel



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

Les eaux de vidange de la piscine ne doivent pas être introduites dans les réseaux d'assainissement autrement appelés tout-à-l'égout (article R1331-2 du code de la santé publique). 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.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 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.