

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

ARRÊTÉ

**de non-opposition à une déclaration préalable avec prescriptions
au nom de la commune de BALARUC LES BAINS**

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande de Déclaration préalable présentée le 14/04/2025 par Monsieur Ruggiero David.

VU l'objet de la demande :

- pour un changement de destination du rez-de-chaussée : habitation/commerce restaurant sans modification de la façade.
- sur un terrain situé 2 Rue de la République à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 15 avril 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 29/04/2025 et le 11/06/2025.

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 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 UA.

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 contrat de location en date du 19/04/2025 pour un garage situé 44 rue Maurice Clavel à Balaruc-les-Bains.

VU le contrat de location en date du 13/05/2025 pour une place de stationnement située 10 avenue de la gare à Balaruc-les-Bains.

Vu l'avis Favorable de l'UDAP en date du 07/06/2025.

Vu la réponse de l'Archéologie DRAC en date du 23/04/2025.

Considérant l'article R421-14 (c) du code de l'urbanisme qui dispose « sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R 151-28 ».

Considérant qu'il ressort du cerfa versé au dossier en date du 29/04/2025 que le changement d'usage du garage en commerce ne sera pas accompagné de modifications des structures porteuses ou de la façade.

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

Article 2

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente autorisation ne vaut que pour le changement de destination d'une habitation en commerce sans modification de la façade.

BALARUC LES BAINS, le
Le Maire,
Gérard Canovas

07 JUIL. 2025

Par délégation du Maire
L'adjoint
Angel FERNANDEZ



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le projet portant sur un ERP (établissement recevant du public), une autorisation de travaux devra être déposée au titre du CCH (code de la construction et de l'habitation) afin de vérifier le respect des règles d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

L'attention du pétitionnaire est également attirée sur le fait que les baux de location concernant les places de stationnement devront être renouvelés pendant 10 ans.

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 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 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 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).

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 le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.