

Affichage du 02/09 au 02/11/25

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PA 034 023 22 V0001 M03

Déposé le : 17/07/2025

Demandeur : 2A GROUPE IMMOBILIER

Monsieur Guilhem JEANJEAN

Adresse du demandeur : 39 Route de Fréjorgues 34970
LATTES

Nature des travaux : Lotissement "Les jardins de Marius"

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 480 CHEMIN D'AYMES à BALARUC
LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AO 865

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de BALARUC LES BAINS

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU le permis d'aménager initial PA 034 023 22V0001 délivré en date du 12/04/2024, son modificatif du 05/06/2023, son modificatif du 07/12/2023.

VU la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 17/07/2025 par 2A GROUPE IMMOBILIER, représentée par monsieur Guilhem Jeanjean.

VU l'objet de la demande :

- pour : la modification des limites des lots 2 et 3 et du macro lot, de leur emprise constructible, la modification de l'emprise au sol des lots 2 à 4 et du macro lot.
- sur un terrain situé 480 CHEMIN D'AYMES à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 22 juillet 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 07/08/2025.

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 UD.

VU la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 11/04/2025 reçue en mairie le 16/04/2025.

VU l'accord des colotis en date du 07/08/2025.

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis d'Aménager 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 d'aménager non contraires au présent arrêté sont maintenues.

Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai d'un permis d'aménager initial.

BALARUC LES BAINS, le 127 AOUT 2025
Le Maire,
Gérard Canovas

Par délégation du Maire

L'adjoint

Angel FERNANDEZ



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.

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 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.