

Affichage du 09/07 au 09/09/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Vallée

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PA 034 023 26 00001

Déposé le : 11/05/2026

Demandeur : 2A GROUPE IMMOBILIER Monsieur
Guilhem JEANJEAN

Adresse du demandeur : 39 Route de Fréjorgues 34970
LATTES

Nature des travaux : Lotissement

Destination : Habitation

Sur un terrain sis à : 480 Chemin d'Aymes à BALARUC LES
BAINS (34540)

Références cadastrales : 23 AO 941, 23 AO 942, 23 AO
943, 23 AO 944, 23 AO 945

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager valant démolition totale 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 d'aménager présentée le 11/05/2026 par la SAS 2A GROUPE IMMOBILIER, représentée par Monsieur Guilhem JEANJEAN ;

VU l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement « Les jardins de Marius » composé de 6 lots à vocation d'habitat comportant 5 lots individuels et un marcolot social comportant 5 logements ;
- sur un terrain situé 480 Chemin d'Aymes à BALARUC LES BAINS (34540) ;
- pour une surface de plancher maximale envisagée de 1250 m²;

VU l'affichage en date du 13 mai 2026 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 19/06/2026 ;

VU la Loi Littoral applicable sur le territoire de la commune ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;

VU l'article R 452-1 du Code de l'Urbanisme ;

VU le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental en date du 17/12/2021 ;

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 UDC ;

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 22 V0001 accordé en date du 20/06/2022 ;

Considérant que l'extension du périmètre du lotissement objet de la présente demande est sans incidence sur les équipements communs, les réseaux, les conditions de desserte et de viabilisation du projet ;

Considérant que les modalités de gestion des eaux pluviales demeurent inchangées et que les modifications apportées ne sont pas de nature à affecter les intérêts sur lesquels les gestionnaires de réseaux et concessionnaires se sont précédemment prononcés sur le permis d'aménager n° PA 034 023 22 V0001 ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle consultation de ces derniers ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis d'aménager valant démolition totale est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Les prescriptions émises dans le cadre du permis d'aménager n° PA 034 023 22 V0001 devront être respectées.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 6.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1250m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : conformément au tableau joint au règlement du lotissement.

Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur la demande du lotisseur, ce dernier à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes, en application de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article [R. 442-14](#).

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article [R. 442-15](#).

Article 4

La cession des lots ne pourra être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peuvent être accordés :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux [articles R. 462-1 à R. 462-10](#) ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article 5

Le présent projet comporte un volet démolition : en application de l'article R452-1 du Code de l'Urbanisme les travaux de démolition ne pourront pas être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,
- soit la date de transmission de cet arrêté au Préfet. »

BALARUC LES BAINS, le 29 JUIN 2026
Le Maire,
Christophe RIOUST

Par délégation du Maire
L'adjoint
Angel FERNANDEZ



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

-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 nécessaire respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault en vigueur et les éventuelles mesures spécifiques au projet qui pourraient être préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault ».

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.