

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

ARRÊTÉ

**d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de BALARUC LES BAINS**

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la déclaration préalable présentée le 18/04/2025 par Madame TANAGRO Laurie.

VU l'objet de la déclaration :

- pour la régularisation d'une piscine et d'un local technique.
- sur un terrain situé : 19 LA DOUANE à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 13 m².

VU l'affichage en date du 21/04/2025 de l'avis de dépôt de la demande.

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

Considérant que selon l'article UD1 du plan local d'urbanisme sont interdits les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2 et de ceux qui, en zone PPRI sont permis.

Considérant que selon l'article UD2 du PLU sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, ni générer de désordre en matière de ruissellement sur les propriétés voisines.

Considérant aussi que selon le même article, les affouillements peuvent être admis sous réserve que les modelés visibles soient limités à 1 m de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel et se situent en retrait de 2 m minimum vis-à-vis des limites séparatives hormis pour ceux nécessaires aux ouvrages d'intérêt général.

Considérant que qu'il ressort du plan de masse et du plan de coupe un affouillement à moins de 2 mètres de la limite séparative avec la parcelle cadastrée AH400.

Considérant que selon l'article UD4 du PLU, les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute l'unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Considérant que selon le même article, toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives. Le volume de rétention minimum à prévoir est de 120L/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif est de 6L/seconde.

Considérant qu'il ressort du plan de masse que l'abri est implanté sur le bassin de rétention des eaux pluviales prévu au plan de masse du permis de construire référencé PC 034 023 16P1015.

Considérant qu'aucun dispositif de rétention des eaux pluviales n'est prévu afin de compenser cette modification et de fait a pour effet d'augmenter le ruissellement.

Considérant que selon l'article UD13 du PLU, il est imposé un minimum d'espaces libres non imperméabilisés de 40 %.
Considérant que les espaces libres doivent être de préférence maintenus en terre meuble végétalisée ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.
Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article UD13.
Considérant également que les arbres de haute ou moyenne tiges existants doivent être conservés, hormis en cas de risque avéré, et dûment justifié, pour la sécurité.
Considérant qu'il ressort du plan de masse fourni à l'appui de la demande que les trois arbres supprimés (tels que représentés au permis de construire n° PC 034 023 16P1015) n'ont pas été replantés.

ARRÊTE

Article Unique : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition**. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

BALARUC LES BAINS, le - 7 MAI 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.