

Affichage du 05/09 au 05/11/25

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 25 00076

Déposé le : 19/08/2025

Demandeur : **Monsieur GORGES THIERRY**

Adresse du demandeur : **6 CHE DES TAMARIS 34540**

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Construction d'un garage**

Destination: **Habitation**

Sur un terrain sis à : **6 T CHE DES TAMARIS à BALARUC LES BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 AO 698**

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 19/08/2025 par Monsieur GORGES THIERRY,

VU l'objet de la déclaration :

- pour : construction d'un garage.
- sur un terrain situé : 6 T CHE DES TAMARIS à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 22/08/2025 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 (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 le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental en date du 17/12/2021.

Considérant que le projet porte sur la construction d'un garage attenant à la maison d'habitation.

Considérant que selon l'article UD4 du règlement du plan local d'urbanisme tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimum d'un mètre de recul des limites séparatives.

Considérant aussi que le volume minimum de rétention/infiltration doit être compensé par la mise en œuvre d'un dispositif de rétention de 120L/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif de rétention/infiltration est de 6L/ha/seconde.

Considérant que le plan fourni à l'appui de la demande ne permet pas de vérifier que le dispositif de rétention prévu de 6 m³ est implanté à 1 mètre de la limite séparative et ne précise pas le débit de fuite conformément à l'article UD4.

Considérant que selon les dispositions de l'article UD7 du règlement du plan local d'urbanisme, les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Considérant aussi que selon le même article des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de construction de garages ou annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale dans la marge de recul et 40 m² d'emprise au sol cumulée au sein de la marge de recul des 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Considérant que le projet porte sur l'implantation d'un garage d'une emprise au sol de 39,80 m² comme déclarée dans le cerfa.

Considérant que le plan de masse fourni à l'appui de la demande fait apparaître le garage objet de la demande et un bâtiment existant d'environ 50 m² d'emprise au sol implantés en limite séparative dont l'emprise au sol cumulée excède 40 m² au total.

Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme à l'article UD7 précédemment cité.

Considérant ainsi qu'il y a lieu à s'opposer au projet.

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

Le Maire,

Gérard Canovas

29 AOÛT 2025



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.