

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC  
LES BAINS  
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 25 00118

Déposé le : 04/12/2025

Demandeur : Monsieur BOUCHEZ Franck

Adresse du demandeur : 233 ch de Villeneuve 31860

LABARTHE SUR LEZE

Nature des travaux : Travaux sur construction existante

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 37 avenue du port à BALARUC LES  
BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AD 216

### 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 04/12/2025 par Monsieur BOUCHEZ Franck.

VU l'objet de la déclaration :

- pour le remplacement de la porte d'entrée.
- sur un terrain situé : 37 avenue du port à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 08/12/2025 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 UA.

VU l'avis Défavorable de l'UDAP de l'Hérault en date du 05/12/2025.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques « Basilique romaine et Eglise Notre Dame d'Aix ».

Considérant qu'en application de l'article R425-1 du Code de l'urbanisme la consultation de l'architecte des bâtiments de France est requise.

Considérant l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui indique qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords.

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

11 DEC. 2025



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.

DP 034 023 25 00113

1/1

Affichage du 17/12/25 au 17/02/26





**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
de l'Hérault**

Dossier suivi par : PIGEON Aurore

Objet : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE DE  
CONSTRUCTION

Numéro : DP 034023 25 00118 U3402

Adresse du projet : 37 avenue du port 34540 BALARUC LES  
BAINS

Déposé en mairie le : 04/12/2025

Reçu au service le : 05/12/2025

Nature des travaux:

Demandeur :

Monsieur BOUCHEZ Franck

233 ch de Villeneuve

31860 LABARTHE SUR LEZE

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

**Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.**  
Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1/ Le présent projet est situé dans les abords des monuments historiques cités en annexe.

Tout projet doit donc participer à la mise en valeur de ces monuments. Ainsi, il convient d'installer des menuiseries dont le matériau et le dessin soient en cohérence avec le bâtiment existant afin d'éviter un appauvrissement et une dégradation de la façade de cet immeuble et de la qualité générale de ce site protégé. Les menuiseries doivent être refaites conformément aux menuiseries d'origine, correspondant à l'époque et au style de l'immeuble, sachant qu'elles peuvent être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

Or, le remplacement d'une porte ancienne par une porte en aluminium de teinte grise et sans imposte ne permet pas d'assurer cet objectif. Le présent projet ne peut donc pas être accepté en état.

2/ Dans le cas d'une nouvelle demande, il conviendrait de respecter les recommandations suivantes :

- La porte sera conservée et restaurée ou restituée strictement à l'identique.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement  
par Cathy EMMA  
Le 05/12/2025 à 14:26

**L'Architecte des Bâtiments de France  
Madame Cathy EMMA**

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débiter les travaux à la réception de cet avis.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) Occitanie - Hôtel de Grave - 5 rue Salle-l'Évêque - CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

**ANNEXE :**

Basilique romaine (vestiges) situé à 34023|Balaruc-les-Bains|rue Montgolfier.

Eglise Notre-Dame-d'Aix (ancienne) situé à 34023|Balaruc-les-Bains|avenue du Port.