



COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 25 00090

Déposé le : 23/09/2025

Complété le : 11/11/2025

Demandeur : Monsieur COTTALORDA François

Adresse du demandeur : 4 impasse des lilas 34540 BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Rénovation, amélioration énergétique et agrandissement d'une construction annexe

Destination: Habitation - Logement

Sur un terrain sis à : 4 Impasse des Lilas à BALARUC LES BAINS (34540)

Référence cadastrale : 23 BE 202

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 23/09/2025 par Monsieur COTTALORDA François ;
VU l'objet de la déclaration pour la **rénovation, l'amélioration de la performance énergétique et l'agrandissement de 4 m2 d'une construction annexe existante**, sur un terrain situé : 4 Impasse des Lilas à BALARUC LES BAINS (34540) ;
VU l'affichage en date du 25/09/2025 de l'avis de dépôt de la demande ;
VU les pièces complémentaires déposées en date du 11/11/2025 ;
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 UDci ;

CONSIDERANT que le projet consiste en la rénovation, l'amélioration de la performance énergétique et l'agrandissement de 4 m2 d'une construction annexe existante ;

CONSIDERANT le jugement du Conseil d'Etat du 9 juillet 1986 « Thalamy » qui dispose notamment que lorsqu'une construction a été édifiée sans autorisation en méconnaissance des prescriptions légales alors applicable, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment ;

CONSIDERANT l'article L421-9 alinéa 5 du code de l'urbanisme qui dispose que « Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme **sauf** lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;

CONSIDERANT que l'annexe, objet des travaux, a été réalisée sans autorisation ;

CONSIDERANT dès lors 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 **28 NOV. 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.