

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00018

Déposé le : 12/11/2025

Demandeur : Monsieur BALTA ROBERT

Madame BALTA CAROLINE

Adresse du demandeur : 3 RUE DE LA FONTAINE 34560
VILLEVEYRAC

Nature des travaux : Nouvelle construction

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 13 Rue de la Lavande à BALARUC LES
BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 BE 427

ARRÊTÉ

De REFUS d'un Permis de construire
au nom de la commune de BALARUC LES BAINS

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande de Permis de construire présentée le 12/11/2025 par Monsieur BALTA Robert et Madame BALTA Caroline.
VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle avec piscine.
- sur un terrain situé 13 Rue de la Lavande à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 150 m² et un bassin de 28 m².

VU l'affichage en date du 14 novembre 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

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

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

VU la déclaration préalable de division n° DP 034 023 24V0039 accordée en date du 19/04/2024.

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle avec assainissement non collectif.

Considérant que selon les dispositions de l'article UD1 du plan local d'urbanisme, les constructions, extension, réflexion de bâtiments doivent être précédées par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagnent de la mise en œuvre de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Considérant que l'attestation de conformité du projet d'installation d'un système d'assainissement autonome n'est pas versée au dossier et de fait rien ne permet pas de s'assurer qu'il a été contrôlé.

Considérant que selon l'article UD2 du règlement du plan local d'urbanisme, sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition 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 le plan de coupe versé au dossier fait apparaître un exhaussement dont la hauteur est de 1,50 m et dans la marge de recul de 2 m par rapport à la limite séparative (parcelle cadastrée BE349).

Considérant que selon l'article UD4 du règlement du PU, les dispositifs d'assainissement individuels et leurs éventuels systèmes d'infiltration pour les eaux traitées doivent être édifiés à une distance minimale de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.

Considérant que le plan de masse versé au dossier fait apparaître l'implantation d'une fosse septique à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Considérant que selon l'article UD6 du règlement du PLU, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes.
Cependant le recul minimal est de 35 m par rapport à l'axe de la liaison A9-Sète.
Considérant que le plan de masse versé au dossier ne permet pas de vérifier si la construction est implantée à 35 m de l'axe de la liaison A9-Sète.

Considérant que selon l'article UD8, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.
Considérant que la distance entre la construction de l'habitation et le bâtiment existant est vraisemblablement inférieure à 4 m.

Considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'ensemble du règlement de la zone UDCi.
Considérant ainsi qu'il y a lieu à s'opposer au projet.

ARRÊTE

Article unique : Le présent Permis de construire est **REFUSE** pour ces motifs.

BALARUC LES BAINS, le
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.