

Affichage du 02/03 au 02/05/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 26 00002

Déposé le : 15/01/2026

Complété le : 27/01/2026

Demandeur : Monsieur Isola Floris

Adresse du demandeur : 1 Avenue de la frigoule 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Nouvelle construction**

Destination: **Habitation**

Sur un terrain sis à : **1 Ter Avenue de la Frigoule**

à BALARUC LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : **23 BE 178**

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 15/01/2026 par Monsieur Isola Floris.

VU l'objet de la déclaration :

- pour la création d'une cuisine d'été.
- sur un terrain situé : 1 Ter Avenue de la Frigoule à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 16/01/2026 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 27/01/2026.

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.

Considérant que selon 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 possibles dans le cas de constructions 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 en outre, que par définition une annexe est un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Enfin, un bâtiment est une construction couverte et close (cf lexique national d'urbanisme).

Ainsi, les pièces versées au dossier font apparaître une cuisine d'été couverte non close et de fait ne peut être considérée comme un bâtiment qui pourrait être implanté en limite séparative au titre d'une annexe comme 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

27 FEV. 2026

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 de Montpellier d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Toutefois, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.