

Affichage du 25/03 au 25/05/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC  
LES BAINS  
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 26 00026

Déposé le : 02/03/2026

Demandeur : Monsieur Depondt Jean-Michel

Adresse du demandeur : 1215 Route de la Rèche 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Nouvelle construction

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 1215 Route de la Reche à BALARUC LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AO 936

**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 02/03/2026 par Monsieur Depondt Jean-Michel.

VU l'objet de la déclaration :

- pour la construction d'un garage.
- sur un terrain situé : 1215 Route de la Reche à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 05/03/2026 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 permis d'aménager n° PA 034 023 22V0003 autorisant en date du 26/09/2022 la création du lotissement « Les jardins de la rèche », modifié en date du 07/07/2024.

VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 26/08/2024, reçue en mairie le 27/08/2024.

Considérant que le projet est situé lot 5 lotissement « Les jardins de la rèche ».

Considérant que selon l'article 10 du cahier des charges du lotissement, les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition.

Considérant que le plan de composition du lotissement prévoit une implantation précise des constructions en R+0.

Considérant que le plan de masse versé au dossier n'est pas conforme à l'implantation du plan de composition et de fait le projet de garage n'est pas implanté conformément au règlement du lotissement.

Considérant que selon l'article 7 du cahier des charges du lotissement, les aménagements réalisés sur les parcelles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Considérant aussi que conformément au même article, afin de garantir les prescriptions réglementaires en vigueur, il est rappelé que les acquéreurs de chaque lot seront dans l'obligation de fournir une note hydraulique dans le cadre des permis de construire sur chaque lot.

Considérant qu'aucune pièce du dossier ne fait état d'une note hydraulique permettant d'apprécier la compensation de la nouvelle surface imperméabilisée relative au projet de garage.

Considérant de surplus, que selon l'article R421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Considérant que le projet a pour effet la création d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Considérant aussi que selon le lexique national d'urbanisme une extension a un lien physique et fonctionnel qui doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

Considérant de fait que rien dans le dossier ne fait état d'un lien physique entre le garage projeté et l'habitation existante.

Considérant ainsi que le garage objet de la demande ne peut être considéré comme une extension telle que définie précédemment.

Considérant ainsi qu'il y a lieu à s'opposer en l'état.

**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 18 Mars 2026  
Le Maire,  
Gérard Canovas



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](http://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.