

Affichage du 28/05 au 28/07/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 26 00032

Déposé le : 16/03/2026

Complété le : 28/04/2026

Demandeur : FERMES MARINES DU SOLEIL Monsieur Alban MICHELET

Adresse du demandeur : 1 TRIMARANS 34540 BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : bassins d'élevage piscicole avec serre

Destination: Exploitation agricole et forestière -

Exploitation agricole

Sur un terrain sis à : impasse des calanques à BALARUC LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : AB 1

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 16/03/2026 par FERMES MARINES DU SOLEIL représenté par Monsieur Alban MICHELET ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour projet de bassins d'élevage piscicole avec serre ;
- sur un terrain situé : impasse des calanques à BALARUC LES BAINS (34540) ;

VU l'affichage en date du 19/03/2026 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 31/03/2026, 27/04/2026 et 28/04/2026 ;

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 NRp ;

VU l'arrêté préfectoral N°2012-01-178 du 25 janvier 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune ;

Vu l'avis de Sète Agglopolo Méditerranée Service Cycle de l'Eau - Eaux Usées en date du 17/04/2026 ;

Vu l'avis Sans Objet de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/03/2026 ;

Vu l'avis de Sète Agglopolo Méditerranée Service Cycle de l'Eau - Eaux Pluviales en date du 18/05/2026 ;

Vu la consultation de Natura 2000 en date du 21/04/2026 ;

Vu la consultation de Archéologie DRAC - Plat'au en date du 26/03/2026 ;

Considérant que le projet porte sur un projet de bassins d'élevage piscicole avec serre sur le domaine public maritime ;

Considérant, en premier lieu, que le projet est situé en zone naturelle NRp correspond aux espaces du bord de littoral de la presqu'île, espaces remarquables au sein desquelles les concessions conchylicoles et aquacoles ainsi que les aménagements d'utilité publique nécessaires à la protection et la mise en valeur biologique du Bassin de Thau et à la protection du rivage à l'exclusion de toute construction sont autorisées ;

Considérant que les pièces produites par le pétitionnaire afin de justifier de l'existence d'une activité conchylicole ou aquacole autorisée reposent exclusivement sur des documents anciens datant de 2003 ;

Considérant qu'aucune autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime en cours de validité relative à une activité piscicole, ni aucun arrêté d'exploitation des cultures marines en vigueur relatif à une activité conchylicole, n'ont été produits à l'appui de la déclaration préalable ;

Considérant dès lors que le pétitionnaire ne justifie pas, à la date de la décision, de l'existence d'une activité ou d'une concession entrant dans les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2 de la zone NRp ;

Considérant, en second lieu, que le projet déclaré porte sur l'installation d'une serre piscicole d'environ 16 mètres de longueur, 13 mètres de largeur et 6 mètres de hauteur, représentant une emprise au sol d'environ 208 m² ;

Considérant qu'aux termes de l'article Article R.421-14 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire les travaux ayant pour effet de créer une construction nouvelle autre que celles dispensées de toute formalité ou soumises à déclaration préalable ;

Considérant que le projet, eu égard à son emprise au sol et à sa hauteur, excède les seuils des constructions pouvant être autorisées par voie de déclaration préalable prévus aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Considérant dès lors que les travaux projetés relèvent du champ d'application du permis de construire et ne peuvent être régulièrement autorisés sur le fondement d'une déclaration préalable ;

Considérant, par suite, que les travaux projetés, en tant qu'ils comportent la démolition de vingt-huit bassins piscicoles, ne pouvaient être régulièrement entrepris sans l'obtention préalable de l'autorisation requise au titre des démolitions en application de l'article Article R.421-27 du Code de l'urbanisme, la déclaration préalable déposée ne pouvant tenir lieu de permis de démolir ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé [...] si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains » ;

Considérant que le projet porte sur l'implantation, en première ligne sur le domaine public maritime bordant l'étang de Thau, d'une serre piscicole constituée d'arceaux métalliques en acier galvanisé recouverts d'une bâche opaque de couleur verte, présentant des dimensions particulièrement importantes, soit environ 16 mètres de longueur, 13 mètres de largeur et 6 mètres de hauteur ;

Considérant que, eu égard à son implantation en façade directe sur le plan d'eau, à son volume significatif, à sa hauteur, au caractère industriel de ses matériaux, ainsi qu'au caractère opaque et uniforme de son enveloppe extérieure, le projet présente un impact visuel particulièrement marqué dans le paysage proche et lointain ;

Considérant que cette implantation en façade directe de l'étang, sur le domaine public maritime, est de nature à porter une atteinte significative au caractère paysager du site, aux perceptions visuelles depuis les rives et les espaces publics avoisinants ainsi qu'à l'intérêt des paysages lagunaires de l'étang de Thau ;

Considérant dès lors que le projet méconnaît les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme et qu'il y a lieu de s'opposer à la déclaration préalable ;

Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article N10 du Plan Local d'Urbanisme « *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres* » ;

Considérant, en l'espèce, que le dossier de déclaration préalable comporte plusieurs indications contradictoires relatives à la hauteur de la serre projetée. Qu'en effet, le formulaire CERFA mentionne une hauteur d'environ 2 mètres, tandis que le plan de masse fait apparaître une hauteur proche de 5 mètres et que le plan de façade indique une hauteur maximale de 6 mètres ;

Considérant, que ces incohérences substantielles, aggravées par l'absence de plans établis à une échelle exploitable ainsi que par l'absence de plan altimétrique détaillé permettant de déterminer le niveau du terrain naturel avant travaux, ne permettent pas d'apprécier avec certitude la hauteur réelle de la construction projetée ;

Considérant ainsi que l'administration n'est pas en mesure de vérifier la conformité du projet aux prescriptions de l'article N10 susmentionné ;

Considérant l'ensemble de ces éléments ;

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 21 MAI 2026

Le Maire,

Christophe RIOUST



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

Nota : Le présent projet est soumis à enquête publique en application de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme du fait de sa localisation dans la bande des 100 mètres au titre de la Loi Littoral. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, le demandeur sera donc invité à attendre le résultat de cette enquête publique avant l'exécution des travaux.

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.