

Affichage du 22/05 au 22/07/26

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° DP 034 023 26 00040

Déposé le : 13/04/2026

Demandeur : Madame AZAIS Charline

Adresse du demandeur : 4 RUE DU HAUTOIS 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Nouvelle construction**

Destination: **Habitation**

Sur un terrain sis à : **4 Rue des Hautbois à BALARUC LES BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 BD 295**

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

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 13/04/2026 par Madame AZAIS Charline.

VU l'objet de la déclaration :

- pour la création d'un garage.
- sur un terrain situé : 4 Rue des Hautbois à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 17/04/2026 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 13/05/2026.

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 UDb.

VU l'avis Défavorable de SAM - Eaux Pluviales en date du 18/05/2026.

VU l'avis Sans objet de Archéologie DRAC en date du 04/05/2026.

VU l'avis de l'UDAP de l'Hérault en date du 16/04/2026.

VU la consultation du service prévention des risques de la DDTM en date du 23/04/2026.

Considérant que selon l'article UD4 du règlement du plan local d'urbanisme, le volume minimum de rétention/infiltration à prévoir est de 120L/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif de rétention/infiltration est de 6L/ha/seconde.

Considérant que le plan de masse versé au dossier fait apparaître une noue de rétention des eaux pluviales sans indiquer les modalités de collecte, de rétention et de rejet.

Considérant de fait que le projet ne permet pas de vérifier si le dispositif de rétention permet la compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Considérant l'avis défavorable du service cycle de l'eau – eaux pluviales de Sète agglomération méditerranéenne.

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. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de construction de garage 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 que les pièces versées au dossier font apparaître une implantation en limite séparative avec une hauteur totale à 4,27 mètres.

Considérant ainsi qu'il y a lieu à s'opposer au projet.

ARRÊTÉ

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 12 0 MAI 2026
Le Maire,
Christophe RIOUST

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.