

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 26 00014

Déposé le : 25/03/2026

Demandeur : Madame NAVARRO PITARCH GAL-LA

Adresse du demandeur : 7 RUE DES PRUNIER 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : **Nouvelle construction**

Destination: **Habitation**

Sur un terrain sis à : **7 Rue des Pruniers à BALARUC LES BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 AE 551**

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 25/03/2026 par Madame NAVARRO PITARCH GAL-LA.

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un garage.
- sur un terrain situé 7 Rue des Pruniers à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 27 mars 2026 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 UDb.

VU la réponse de l'Archéologie DRAC en date du 22/04/2026.

VU l'avis sans objet de l'UDAP de l'Hérault en date du 27/03/2026.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique « Aqueduc Antique ».

Considérant qu'en application de l'article R425-1 du code de l'urbanisme la consultation de l'architecte des bâtiments de France est requise.

Considérant que dans son avis, l'architecte des bâtiments de France indique qu'il ne se prononce pas et laisse l'instruction à l'autorité compétente.

Considérant que selon les dispositions de l'article UD4 du règlement du plan local d'urbanisme, toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives. Le volume de rétention/infiltration à prévoir est de 120L/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif de rétention/infiltration est de 6L/seconde.

Considérant que les pièces versées au dossier ne font pas apparaître le dispositif de compensation de rétention des eaux pluviales relatif au projet.

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.

Toutefois, selon le même article, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de la construction 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 que le plan de masse versé au dossier fait apparaître l'implantation du garage en limite séparative dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UD7.

Considérant que selon les dispositions de l'article UD8 du PLU, la distance entre bâtiments non contigus sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 4 m.
Considérant que le plan de masse versé au dossier fait apparaître une distance inférieure à 4 mètres entre le garage objet de la demande et la construction principale.

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,
Christophe Rioust

12 MAI 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.