

Affichage du 26/12/25 au 26/02/26

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 25 00112

Déposé le : 25/11/2025

Complété le : 16/12/2025

Demandeur : **Monsieur MAIZIERES Desly**

Adresse du demandeur : **1 ALLEE DES PINS 34540 BALARUC LES BAINS**

Nature des travaux : **Nouvelle construction**

Destination: **Habitation**

Sur un terrain sis à : **1 Allée des Pins à BALARUC LES BAINS (34540)**

Référence(s) cadastrale(s) : **23 AR 67**

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 25/11/2025 par Monsieur MAIZIERES Desly.

VU l'objet de la déclaration :

- pour une piscine.
- sur un terrain situé : 1 Allée des Pins à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de bassin de 19 m².

VU l'affichage en date du 01/12/2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 16/12/2025.

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 UDd.

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 de sols doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives. 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 ne fait pas apparaître le dispositif de rétention et ce, malgré la demande de pièce du 02/12/2025.

Considérant aussi, que selon les dispositions de l'article UD6 du règlement du plan local d'urbanisme, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Considérant que le plan de masse versé au dossier fait apparaître l'implantation du bassin à moins de 5 mètres de l'avenue du Bassin de Thau et ne permet pas de vérifier sa distance avec le chemin des petits pins.

Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme à l'article susvisé.

Considérant également que selon les dispositions de l'article UD13 du règlement du plan local d'urbanisme, en secteur UDd, il est imposé un minimum d'espaces non imperméabilisés de 70% par rapport à la superficie du terrain.

Considérant que les pièces versées au dossier ne permettent pas de vérifier le respect dudit article malgré la demande de pièce du 02/12/2025.

Considérant dès lors 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 22 DEC. 2025
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 territorialement compétent d'un recours contentieux.

