

Affichage du 21/11 au 21/01/2026  
125

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC  
LES BAINS  
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS



DOSSIER : N° DP 034 023 25 00098

Déposé le : 12/10/2025

Complété le : 02/11/2025

Demandeur : Monsieur Chabardes Luc

Adresse du demandeur : 4 rue des tourterelles 34540

**BALARUC LES BAINS**

Nature des travaux : destruction murs garde-corps -  
réfection mur soutènement - création jardinière

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

Référence(s) cadastrale(s) : 23 BB 130

## 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 12/10/2025 par Monsieur Chabardes Luc ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour : destruction murs garde-corps -réfection mur soutènement - création jardinière ;
- sur un terrain situé : 4 Rue des Tourterelles à BALARUC LES BAINS (34540) ;

VU l'affichage en date du 16/10/2025 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 02/11/2025 ;

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 UDb ;

Vu l'avis de l'ABF en date du 14/10/2025 ;

Considérant en premier lieu, que l'article UD3 du Plan Local d'Urbanisme dispose que les exhaussements du sol ne peuvent excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ;

Considérant que le projet prévoit un remblai atteignant environ 1.68 m au dessus du terrain naturel par rapport à la parcelle BB189 et 1.64 m au dessus du terrain naturel par rapport à la parcelle BB137 ;

Considérant que selon ce même article, les exhaussements doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Considérant que le remblai projeté est implanté en limites séparatives avec les parcelles BB189 et BB137 ;

Considérant dès lors, que les hauteurs excessives du remblai projeté et son implantation par rapport aux limites séparatives ne satisfont pas aux conditions cumulatives fixées par l'article UD3 du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant en second lieu, qu'en vertu des dispositions de l'article UD11 du PLU la hauteur des murs de clôture est mesurée à partir du niveau de la voie pour les clôtures en bordure de voie ;

Considérant que la hauteur des clôtures est fixée à 1.80 m en limite de voie (publique et/ou privée) ;

Considérant que sur le projet, la clôture en bordure de voie atteint 2.24 m par rapport au niveau de la voie, dépassant donc la hauteur maximale de 1.80m ;

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas la hauteur maximale prévue pour les clôtures en bordure de voie conformément à l'article UD11 du Plan Local d'Urbanisme.

## 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 13 NOV. 2025

Le Maire,

Gérard CANOVAS

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 territorialement compétent d'un recours contentieux.