

Affichage du 16/05 au 16/07/25 et du 19/06 au 19/08/25

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC  
LES BAINS  
Ville

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00007

Déposé le : 02/05/2025

Demandeur : Monsieur CESARI LIONEL

Adresse du demandeur : 12 RUE MAILLART 34000  
MONTPELLIER

Nature des travaux : **Changement de destination**

**Habitation – Logement – Equipement d'intérêt collectif  
et services publics – Autres équipements recevant du  
public - Lieux de culte**

Sur un terrain sis à : 30 Rue du Mistral à BALARUC LES  
BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AP 186

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

### 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 02/05/2025 par Monsieur CESARI LIONEL.

VU l'objet de la demande :

- Pour le changement de destination avec modification d'aspect extérieur d'un lieu de culte en deux logements.
- sur un terrain situé 30 Rue du Mistral à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 120 m<sup>2</sup>.

VU l'affichage en date du 5 mai 2025 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 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.

Considérant que selon l'article UD3 du règlement du plan local d'urbanisme, les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Considérant que selon les pièces fournies à l'appui de la demande, il ressort que l'aménagement des accès ne permet pas les manœuvres des véhicules à l'intérieur du bâtiment.

Considérant que selon l'article UD12 du règlement du plan local d'urbanisme, pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé au moins deux places de stationnement par logement avec possibilité de réalisation au moins une place privative ouverte sur la voie publique par logement réalisé.

Considérant selon le même article que les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 m de longueur et 2,5 m de largeur.

Considérant que le projet nécessite 4 places au total.

Considérant qu'il ressort du plan de la façade Ouest une ouverture sur la voie inférieure à 5 m de large, qui ne permet pas le stationnement de deux véhicules en largeur.

Considérant également qu'aucune pièce versée au dossier ne permet de vérifier autrement la possibilité de stationner 4 véhicules.

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

### ARRÊTÉ

**Article unique** : Le présent Permis de construire est **REFUSE** pour ces motifs.

BALARUC LES BAINS, le 14 MAI 2025

Le Maire,  
Gérard Canovas

Par délégation du Maire  
L'adjoint  
Angel FERNANDEZ



TRÁNSMIS 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.**