

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
Ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 23 V0013 T01

Déposé le : 02/07/2026

Complété le : 28/07/2026

Demandeur : SA FDI HABITAT Monsieur Antonin COSTE

Adresse du demandeur : 501 rue Georges Melies 34000
MONTPELLIER

Nature des travaux : 1 villa conservée, construction
d'une villa en R+1 avec piscine et garage, construction
de 3 bâtiments collectifs pour 40 logements

Destination : Habitation - Logement

Sur un terrain sis à : LES VIGNES à BALARUC LES BAINS
(34540)

Références cadastrales : 23 AZ 3, 23 AZ 4, 23 AZ 5, 23 AZ
646, 23 AZ 647, 23 AZ 648, 23 AZ 649

ARRÊTÉ

accordant un transfert de permis de construire délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande de permis de construire n° PC 034 023 23 V0013 accordée le 16/01/2024 à la personne morale SAS SOGEPROM REALISATIONS, représentée par Monsieur Pierre RAYMOND et à la personne physique Madame Marie-Blanche DE LA VILLESBRET ;

VU l'objet de la demande :

- pour le transfert des bâtiments A,B et C sur la division parcellaire lot C. La villa réalisée sur la division parcellaire lot B n'est pas transférée ;
- sur un terrain situé LES VIGNES à BALARUC LES BAINS (34540) ;

VU la demande en date du 02/07/2026 de la SA FDI HABITAT, représentée par Monsieur Antonin COSTE, demandant le transfert partiel de ladite autorisation susvisée à son profit, demande intégrant l'accord de la SAS SOGEPROM REALISATIONS, représentée par Monsieur Pierre RAYMOND et de Madame Marie-Blanche DE LA VILLESBRET ;

VU l'affichage en date du 3 juillet 2026 de l'avis de dépôt de la demande ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 28/07/2026 ;

VU la Loi Littoral applicable sur le territoire de la commune ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;

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 1AU ;

VU l'arrêté préfectoral N°2012-01-178 du 25 janvier 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 24/05/2023 fixant à 20 % le taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur des vignes ;

VU la délibération du conseil départemental en date du 23/11/2015 fixant à 2.5 % le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement ;

ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire n° PC 034 023 23 V0013, accordé à la SAS SOGEPROM REALISATIONS, représentée par Monsieur Pierre RAYMOND et à Madame Marie-Blanche DE LA VILLESBRET le 16/01/2024, EST TRANSFERE partiellement à la SA FDI HABITAT, représentée par Monsieur Antonin COSTE pour le projet décrit dans le cadre de présentation.

Toutes les prescriptions émises lors de la délivrance de la précédente autorisation d'urbanisme non contraires au présent arrêté sont maintenues.

Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de l'autorisation initiale.

BALARUC LES BAINS, le

Le Maire,

Christophe RIOUST

Signé numériquement le jeudi 30 juillet 2026

par Adjoint au Maire

FERNANDEZ Angel



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

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Une déclaration devra être effectuée par vos soins auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code général des impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr, via le service « biens immobiliers ». Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes. A noter que pour les permis modificatifs et les transferts d'autorisations d'urbanisme initiales déposées avant le 1er septembre 2022, vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.