

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 25 00080

Déposé le : 28/08/2025

Complété le : 18/09/2025

Demandeur : SCI GIGI

Monsieur Philippe LANET

Adresse du demandeur : 3 avenue de Sète 34540 BALARUC
LE VIEUX

Nature des travaux : Régularisation d'un logement

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : Avenue de Montpellier à BALARUC
LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AD 997

ARRÊTÉ

de non-opposition à une déclaration préalable avec prescriptions
au nom de la commune de BALARUC LES BAINS

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande de Déclaration préalable présentée le 28/08/2025 par SCI GIGI représentée par monsieur Philippe Lanet.
VU l'objet de la demande :

- pour : la régularisation d'un logement créé.
- sur un terrain situé Avenue de Montpellier à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 2 septembre 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 18/09/2025.

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 UA.

VU le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental en date du 17/12/2021.

Vu l'avis Favorable de ENEDIS - Plat'au en date du 03/09/2025.

Vu l'avis favorable de l'UDAP de l'Hérault en date du 04/09/2025.

Vu l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 15/09/2025.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 16/09/2025.

Vu l'avis Sans objet de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 26/09/2025.

Considérant que le projet porte sur la régularisation d'un logement créé dans un volume existant.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique « Basilique Romaine et Eglise Notre Dame d'Aix ».

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 l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui indique qu'il ne se prononce pas et laisse l'instruction à l'autorité compétente.

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Eaux usées : La parcelle est desservie par un réseau public situé sous l'Avenue de Montpellier. Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé. Avant tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'assainissement, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète Agglopolé afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopoles.fr). Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées. Conformité : Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre le procès-verbal du contrôle de conformité du rejet de la partie privative.

BALARUC LES BAINS, le 07 OCT 2025
Le Maire,
Gérard Canovas

Par délégation du Maire
L'adjoint
Angel FERNANDEZ



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

- Pour « les modalités de traitement des déchets », le pétitionnaire se conformera aux observations du service joint au présent arrêté.

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.impots.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 territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité de l'autorisation :

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 de l'autorisation 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 de l'autorisation 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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de l'Hérault**

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE D'AMENAGEMENT

Numéro : DP 034023 25 00080 U3401

Adresse du projet : Avenue de Montpellier 34540 BALARUC LES
BAINS

Déposé en mairie le : 28/08/2025

Reçu au service le : 01/09/2025

Nature des travaux: 08140 Régularisation de travaux

Demandeur :

SCI GIGI SCI GIGI représenté(e) par
Monsieur LANET Philippe

3 avenue de Sète

34540 BALARUC LE VIEUX

Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

L'architecte des bâtiments de France ne se prononce pas sur ce projet et laisse l'instruction à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Fait à Montpellier

Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 04/09/2025 à 10:51

**L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Cathy EMMA**

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault - 5 rue Salle l'Évêque, CS 49020, 34967 Montpellier Cedex 2 - 04 67 02 32 00 - udap.herault@culture.gouv.fr

de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débiter les travaux à la réception de cet avis.

ANNEXE :

Basilique romaine (vestiges) situé à 34023|Balaruc-les-Bains|rue Montgolfier.

Eglise Notre-Dame-d'Aix (ancienne) situé à 34023|Balaruc-les-Bains|avenue du Port.

INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE AVIS DU SERVICE DECHETS MENAGERS

Commune : BALARUC LES BAINS

Référence du dossier : DP 034 023 25 00080

Demandeur : SCI GIGI

Adresse des travaux : Avenue de Montpellier 34540 BALARUC LES BAINS

Suivi par : Géraldine LACANAL

D'une manière générale, l'ensemble des opérations doivent se conformer au règlement du service d'élimination des déchets. Il est rappelé en particulier que

- **Les déchets ménagers doivent être déposés dans les conteneurs. Les déchets déposés en dehors ne seront pas collectés (art. 3.1).**
- **Les bacs doivent être présentés à la collecte au plus tôt la veille au soir et rentrés au plus tard le soir même de la collecte (art. 4).**
- **Tout projet immobilier doit prévoir un local destiné au rangement des poubelles (art. 6).**
- **Le lavage des conteneurs et des locaux privés utilisés pour leur stockage est à la charge de leurs usagers (art. 5.5).**

Maison(s) Individuelle(s)

Date d'instruction : 15/10/2025

Avis du service : Favorable

Observations particulières :

Le projet n'entraîne aucune modification concernant les mode et la collecte actuels des déchets ménagers



Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Usées

Avis technique du 16/09/2025

I. Contact

Service : SAM – Cycle de l'eau – Prospective & Aménagement

Contact étude : Emilie PERRET

Tel : 04-67-46-24-69

Mail : cycledeleau@agglopole.fr

II. Données administratives

a) Le demandeur

Référence du dossier	DP 034 023 25 00080
Date de dépôt de la demande	28/08/2025
Nom & Prénom du demandeur	SCI GIGI
Nom de la société	SCI GIGI
Adresse du demandeur	3 avenue de Sète 34540 BALARUC LE VIEUX
Adresse de la construction	Avenue de Montpellier 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse e-mail	philippe.lanet@free.fr
Contact téléphonique	0689830736

b) Données parcellaires

Référence cadastrale de la parcelle	23 AD 997
Zonage d'assainissement	Collectif
PCMI12-2 ou PC11-3	
Zonage PPRI	
Type de réseau	Séparatif

Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Usées

Avis technique du 16/09/2025

III. Etude technique

a) Les documents techniques du projet

	Etat
Notice descriptive détaillée avec le dimensionnement des ouvrages et leurs modalités d'entretien: ouvrage prétraitement (bac à graisses, séparateurs hydrocarbures, etc...), poste de relevage, etc...	
Plans masse – Implantation du réseau EU sur la parcelle + Localisation du branchement + Eventuelles servitudes de passage	Fourni

b) Les données techniques déclarées dans la note descriptive détaillée

	Valeur
Type de rejet (avec besoin ou non de convention pour rejet non-domestique)	Domestique
Ø réseau projeté & branchement	-
Ø réseau existant de raccordement	150 mm
Caractéristiques techniques du branchement (matériaux, classe de résistance, etc...)	Existant
Caractéristiques techniques du réseau de collecte existant (matériaux, classe de résistance, etc...)	Amiante Ciment
Caractéristiques d'écoulement du rejet	Gravitaire

IV. Calcul estimatif de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) au moment de l'émission de l'avis technique

Nombre de logement supplémentaire créé	Nombre emplacement camping	Nature de la construction	Montant PFAC estimée (€)
1		Domestique	1836.18

Le montant estimé de la PFAC pour le projet déclaré est de : 1836.18 €.

Ce montant est fourni à titre indicatif. Le montant réel dû sera calculé au moment de la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)



Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Usées

Avis technique du 16/09/2025

V. Avis du service Cycle de l'eau

Favorable avec prescriptions

La parcelle est desservie par un réseau public situé sous l'Avenue de Montpellier.

Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

Avant tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'assainissement, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète Agglopôle afin de faire une demande de contrôle du rejet de la partie privative (branchement@agglopole.fr).

Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées.

Conformité :

Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre le procès-verbal du contrôle de conformité du rejet de la partie privative.



Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Usées

Avis technique du 16/09/2025

ANNEXE

**Courrier d'information sur les
modalités de branchement et sur la
Participation au financement de
l'assainissement collectif**

Frontignan, le 16/09/2025

Pôle Environnement

Service : **Cycle de l'Eau**
Suivi par : Emilie PERRET
Tél : 04.67.46.24.69

SCI GIGI
3 avenue de Sète
34540 BALARUC LE VIEUX

Références à rappeler dans toute correspondance :
PR/AM/JG/EP – 2025 /

Objet : Conformité de branchement et participation financière
à l'assainissement collectif (PFAC)
PJ N°1 : Formulaire de déclaration du raccordement d'un bien
immobilier au réseau d'assainissement collectif

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (n° DP 034 023 25 00080 du 28/08/2025) et avez déclaré la création de 1 logement supplémentaire situé -- Avenue de Montpellier sur la commune de BALARUC LES BAINS.

Je vous informe que **vous devrez adresser le formulaire de déclaration du raccordement d'un bien immobilier au réseau d'assainissement collectif** joint en annexe complété **au service cycle de l'eau de Sète Agglopôle Méditerranée** avant tout rejet au réseau d'assainissement. Un rendez-vous sera fixé pour effectuer un contrôle de conformité du rejet de la partie privative.

Votre demande pourra être faite par courriel à l'adresse **branchement@agglopole.fr** ou par courrier à l'adresse postale **4 avenue d'Aigues 34110 Frontignan**.

Par ailleurs, à l'issue de ce contrôle et conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du jeudi 7 juin 2017, vous serez redevables de la P.F.A.C. (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) d'un montant estimé de 1836.18 €.

La PFAC sera actualisée en fonction des tarifs révisés au 1er janvier de l'année d'achèvement de votre projet, conformément à la délibération n°2017-120 que vous trouverez en pièce-jointe.

Cette participation permet de financer les grands projets en matière d'assainissement nécessaires au développement des communes et à la protection de l'environnement et de la ressource en eau.

Vous recevrez un avis de somme à payer émis par la Trésorerie de Sète afin de vous acquitter de cette contribution.

Le service Cycle de l'eau de Sète Agglopôle Méditerranée reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Service Cycle de l'Eau – Sète Agglopôle Méditerranée



COMMUNE DE

**DECLARATION DU RACCORDEMENT D'UN BIEN IMMOBILIER
AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF
(Réseau public de collecte des eaux usées)**

**Cette déclaration est à renvoyer au Service Assainissement de Sète Agglopôle dans les
10 jours ouvrés qui suivent le raccordement de votre bien immobilier**

LE DECLARANT :

Je soussigné, M Mme
demeurant à
déclare avoir réalisé en date du, le raccordement au réseau d'assainissement collectif de mon bien immobilier situé à
l'adresse
Code Postal : Commune :
N° dossier :

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE EST ASSUREE PAR LE OU LES SYSTEMES SUIVANTS :

- ☐ Par le réseau public d'adduction d'eau potable
☐ Par un puits ou un forage privé (Les puits ou forages devront avoir été préalablement déclarés à l'aide du CERFA n° 13837*02)

**COORDONNES PERMETTANT DE VOUS CONTACTER POUR LE RENDEZ-VOUS DE CONTRÔLE DE CONFORMITE DES
REJETS :**

N° de téléphone fixe ou de portable :
Adresse mail :

TYPE DE CONSTRUCTION*

- ☐ Habitat individuel
☐ Habitat collectif Nombre de logements
Présence de réseaux privés collectifs : ☐ Oui ☐ Non
☐ Collectifs d'habitation Nombre de logements dans les immeubles
 Nombre de maisons individuelles
Présence de réseaux privés collectifs : ☐ Oui ☐ Non
☐ Activité

Déclaration à renvoyer :

- Par courrier : Sète Agglopôle Méditerranée 4 avenue d'Aigues 34110 Frontignan
- Par mail : branchement@agglopole.fr

Fait à le

Signature

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 JUIN 2017
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

N°2017-120

Publication le	Présents	39	Pour	48
	Absents	11	Contre	0
Membres en exercice	Représentés	9	Abstention	0

Objet : Harmonisation de la Participation financière à l'assainissement collectif sur le territoire de la Communauté d'agglomération du bassin de Thau - Participation aux frais de branchement dans le cadre des extensions de réseau de collecte

L'an deux mille dix-sept et le sept juin, le Conseil de la Communauté d'agglomération du bassin de Thau, légalement convoqué le 01-06-2017, s'est réuni à la Salle Léo Malet à Mireval (34110) à 18h00, sous la présidence de Monsieur François Commeinhes, Président.

Etaient présents :

François COMMEINHES, Ariane DE RINALDO, Gérard CANOVAS, Magali FERRER, Hubert CHAPLIN, Francis VEAUTE, Emile ANFOSSO, Christophe DURAND, Jacques ADIGÉ, Sébastien ANDRAL, Jean-Claude ARAGON, Gérard ARNAL, Blandine AUTHIE, Nathalie CABROL, Ina CANDORE-PELLEZ, Gérard CASTAN, Dominique CHABANEL-VIE, Anne DE GRAYE, Marie DE LA FOREST, Christèle ESPINASSE, Marie-Christine FAIRE DE ROUSSEAU, Geneviève FEUILASSIER, Henry FRICOU, Michel GARCIA, Nathalie GLAUDE, Colette GUIRAUDOU-BANNA, Lucien LABIT, Claude LEON-CASSAGNE, Mirella LOUROUDU, Hervé MERLE, Gérard NAUDIN, Jean-Louis PAIRY, Sylvie PRADELE, Yolande PUGLISI, Blaise ROSAY, Max SAVY, Jean-Marie TAILLADE, Simone TANT, Alain VIDAL.

Etaient absents représentés :

Yves MICHEL à Jean-Claude ARAGON, Pierre BOULDOIRE à Gérard ARNAL, Véronique CALUEBA-REZZOLO à Max SAVY, Francis DI STEFANO à Gérard CANOVAS, Kévine GOUVERNAYRE à Simone TANT, François LIBERT à Sébastien ANDRAL, Loïc LINARES à Claude LEON-CASSAGNE, Rudy LLANOS à Hervé MERLE, Yves PIETRASANTA à Lucien LABIT.

Etaient absent(es) :

Yves MICHEL, Pierre BOULDOIRE, Virginie ANGEVIN, Véronique CALUEBA-REZZOLO, Francis DI STEFANO, Kévine GOUVERNAYRE, François LIBERT, Loïc LINARES, Rudy LLANOS, Yves PIETRASANTA, Gérard PRATO.

Secrétaire de séance :

Nathalie GLAUDE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2331-2 et L.5216.5.

Vu le code de la Santé publique et notamment ses articles L.1331-7, L.1331-7-1 et L.1331-2.

Vu l'article 30 de la loi n°2012-354.

Vu l'arrêté n°2016-1-944 de Monsieur le Préfet de l'Hérault, en date du 14 septembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau et de la Communauté de Communes du Nord du Bassin de Thau au 1^{er} janvier 2017.

Vu l'avis de la commission Cycle de l'Eau en date du 21 mars 2017.

Concernant la participation financière à l'assainissement collectif, la loi de finances rectificative n°2012-354 par l'article 30 codifié à l'article 1331-7 du code de la santé publique a créé la PFAC avec une entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2012.

Elle concerne :

- les propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement.

- les propriétaires d'immeubles déjà raccordés au réseau qui réalisent des travaux d'extension ou de réaménagement dès lors que ces travaux génèrent des eaux usées supplémentaires,
- Les propriétaires non raccordés initialement au réseau de collecte.

L'extension/création d'un nouveau réseau de collecte implique obligatoirement un raccordement dans un délai de deux ans, des immeubles édifiés antérieurement et disposant jusqu'alors d'une installation autonome de traitement des eaux usées. Les propriétaires des immeubles raccordables seront immédiatement redevables de la redevance assainissement.

Cette participation s'élève au maximum à 80% du coût de la fourniture et de pose d'une installation d'évacuation et d'épuration individuelle réglementaire, diminué, le cas échéant, du montant du remboursement dû par le même propriétaire en application de l'article L.1331-2 du code de la santé publique.

La PFAC est exigible à la date du raccordement de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ces travaux d'extension ou d'aménagement génèrent des eaux usées supplémentaires.

Par ailleurs, l'article L.1331-7-1 du code de la santé publique a créé un droit au raccordement au réseau public de collecte des eaux usées dont bénéficient les propriétaires d'immeubles ou d'établissements qui produisent des eaux usées provenant d'usages assimilables à un usage domestique, avec la possibilité pour la collectivité maître d'ouvrage du réseau de collecte d'astreindre ces propriétaires au versement d'une participation financière tenant compte de l'économie qu'ils réalisent en évitant le coût d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire. Cette participation par commodité de désignation sera appelée PFAC « assimilée domestique ».

La participation financière à l'assainissement collectif déjà instaurée sur les deux territoires qui composent aujourd'hui celui de la Communauté d'agglomération du bassin de l'au doit être harmonisée.

Concernant la participation aux frais de branchement, l'article L.1331.2 du code de la santé publique institue la PFB et est perçue lors de la construction d'un nouveau réseau public de collecte auprès des propriétaires d'habitations existantes lors de la mise en place des collecteurs lorsque la commune, l'EPCI compétent en assainissement est en charge de l'exécution de la partie des branchements située sous la voie publique, jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public ainsi que les habitations édifiées postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte pour lesquelles la collectivité réalise le branchement.

En conséquence, le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

D'approuver l'institution de la participation financière à l'assainissement collectif :

Modalités de calcul de la PFAC « domestique » :

Surface créée	Mode de calcul retenu
0 Surface de plancher créée, mais division d'un immeuble existant en plusieurs logements	1 500 €*
*0 m² < Surface de plancher ≤ 80 m²	24.41 €/m²
80 m² < Surface de plancher ≤ 170 m²	22.38 €/m²
170 m² < Surface de plancher ≤ 250 m²	19.32 €/m²
Surface de plancher > 250 m²	16.27 €/m²
Demande de branchement	800€ (forfaitaire)*
Extension de réseau de collecte	1 500€ (forfaitaire)*

*A titre d'exemple, le montant de la PFAC pour un logement individuel d'une surface de plancher créée de 100m² s'élèverait à 2 238€ (100X22.38€).

*Dans le cas de division d'un immeuble existant en plusieurs logements, le montant de la PFAC est fixé à 1500€ par logement créé.

⇒*Dans le cas d'une construction neuve et/ou d'une extension d'immeuble dont la surface de plancher créée est inférieure à 20 m² et dès lors que le projet ne soit pas un logement, la PFAC ne sera pas mise en recouvrement.

*Dans le cas d'une reconstruction après un sinistre, la PFAC ne sera calculée que sur les mètres carrés supplémentaires à la surface de plancher initiale.

*Dans le cas d'une démolition-reconstruction avec un changement de destination, la PFAC sera calculée sur la grille tarifaire édictée ci-dessus.

*Dans le cas d'une démolition-reconstruction, la PFAC ne sera calculée que sur les mètres carrés supplémentaires à la surface de plancher initiale.

⇒*Dans le cas d'une demande de branchement pour les habitations existantes hors champs d'application décrits ci-dessus, le montant de la PFAC est fixé à 800€ par logement. L'exploitant communique trimestriellement à la collectivité la liste des demandes de branchement et des branchements réalisés en précisant le lieu, les noms et coordonnées du demandeur afin d'assurer l'application de la PFAC.

⇒*Dans le cas des extensions d'immeuble ne nécessitant pas de demande de branchement, la CABT laissera s'écouler un délai de 12 ou 24 mois à compter de la délivrance de l'autorisation de construire afin que le pétitionnaire du permis puisse engager les travaux, avant de mettre en recouvrement la PFAC.

*Dans le cas d'immeubles existants dotés d'un assainissement individuel ANC qui doivent se raccorder à une extension de réseau d'assainissement, deux cas peuvent se présenter après contrôle du SPANC et le calcul de la PFAC sera différent :

- L'ANC diagnostiqué non conforme = La PFAC est due intégralement soit 1 500€ ;
- L'ANC est diagnostiqué conforme à la réglementation en vigueur = La PFAC est dégrevée de 50% soit 750€ ;

Cependant pour les filières de moins de 10 ans, les propriétaires peuvent prétendre à une dérogation de deux ans renouvelable 4 fois. Le renouvellement de la dérogation sera accepté dès lors que la mise en service de l'ANC n'excède pas 10 ans.

Modalités de calcul de la PFAC « assimilée domestique » :

La PFAC « assimilée domestique » est exigible à la date de réception de la demande de branchement ou à la date effective du raccordement et fera l'objet pour son recouvrement de l'émission d'un titre de perception.

Elle est également exigible à la date du contrôle effectué par le service assainissement collectif, lorsqu'un tel contrôle a révélé l'existence d'un raccordement d'eaux usées provenant d'usage assimilable à un usage domestique sans que le propriétaire de l'immeuble ou de l'établissement produisant ces eaux usées ait présenté antérieurement une demande de raccordement et fera l'objet pour son recouvrement de l'émission d'un titre de perception.

Nature de la construction raccordée et produisant des eaux usées assimilées domestiques		Mode de calcul
Catégories	Sous-catégories retenues	
Local commercial		1212.32€ (forfaitaire) + 5.09€/m ²
Local artisanal, industriel ou de services		1212.32€ (forfaitaire) + 2.03€/m ²

Hôtel, résidence, établissement de santé		22.38€/m²
Camping		3 368.46 € (forfaitaire) + 55.94€/emplacement
Extension d'immeuble et d'établissement (quelle que soient la nature et la destination)	Surface de plancher ≤ 80m²	24.41 €/m²
	80m² < Surface de plancher ≤ 170 m²	22.38 €/m²
	170 m² < Surface de plancher ≤ 250 m²	19.32 €/m²
	Surface de plancher > 250 m²	16.27 €/m²
Demande de branchement		800€ (forfaitaire)*
Extension de réseau de collecte		1 500€ (forfaitaire)

*A titre d'exemple, le montant de la PFAC Assimilée Domestique pour un local commercial d'une surface de plancher créée de 100m2 s'élèverait à 1 721.32€ (1212.32€ + (100*5.09€)).

Les constructions en ZAC ne seront pas assujetties à la PFAC Domestique et Assimilée Domestique dès lors que l'aménageur aura financé dans son programme des équipements publics tous les ouvrages d'assainissement rendus nécessaires pour la ZAC, à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre de ce dernier.

Les modalités d'application de la PFAC sont basées sur le coût moyen d'une installation d'assainissement autonome pour une maison individuelle établi à 8 000€ sur le territoire de la Communauté d'agglomération du bassin de Thau observée par le service public d'assainissement non collectif.

Les tarifs de la PFAC Domestique et Assimilée Domestiques sont révisés au 1er janvier de chaque année en multipliant les tarifs ci-dessus par la valeur TP10An/TP10Ao, TP10An étant la dernière valeur de l'indice TP10A connu au 1er janvier de l'année n, TP10Ao étant égal à 105.3.

D'approuver l'institution de la participation aux frais de branchement

- 1 Cas des immeubles existants lors de l'extension du réseau d'assainissement collectif : En application des articles L1331-2 et L1331-4 du Code de la Santé Publique, la CABT décide :

⇒ De réaliser d'office les parties de branchement sous le domaine public lors de l'extension de réseau d'assainissement collectif.

⇒ D'instaurer la participation aux frais de branchement à la charge du propriétaire.

Le montant de la participation aux frais de branchement est fixé à 1 800 € (forfaitaire).

- 2 Cas des immeubles réalisés postérieurement au réseau d'assainissement collectif : Conformément à l'article L1331-2, la CABT décide :

⇒ De déléguer l'exécution des parties de branchement sous la voie publique aux délégataires liés par contrat sur le territoire de la CABT. L'usager validera le devis établi et règlera le montant de la facture correspondante.

Modalités de calcul de la PFB :

Cas des immeubles existants lors de l'extension du réseau d'assainissement collectif réalisée par la CABT	Cas des immeubles réalisés postérieurement au réseau d'assainissement collectif
1 800€ (forfaitaire)	Délégation d'exécution des parties de branchement sous la voie publique aux délégataires. Le raccordé remboursera à ce dernier le coût réel des travaux.

Accusé de réception en préfecture
034-243400827-20170607-2017-120DC-DE
Date de télétransmission : 13/07/2017
Date de réception préfecture : 13/07/2017

Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles raccordables disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder et seront redevables immédiatement d'une somme équivalente à la redevance assainissement, à compter de la mise en service du réseau disposé sous la voie publique desservant leur propriété.

D'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout document en ce sens, étant précisé que l'ensemble de ces dispositions sont applicables à compter du 08 Juin 2017.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait conforme.



François Commeinhes
Président

Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le Tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de l'Hérault
- date de publication et/ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes :

- date de notification de la réponse de l'autorité territoriale
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai

VOTRE DÉLÉGATAIRE

Vous habitez :

- BALARUC-LES-BAINS
- BALARUC-LE-VIEUX
- BOUZIGUES
- FRONTIGNAN
- GIGEAN
- LOUPIAN
- MÉZE
- MONTBAZIN
- POUSSAN
- SÈTE
- VILLEVEYRAC



Urgence 24h/24 : 0 977 401 138
Service client : 0 977 408 408

AUTORISATION DE BRANCHEMENT

Une autorisation préalable est obligatoire avant de raccorder votre logement au réseau d'assainissement collectif.

Pour l'obtenir, et pour tout renseignement, contactez la Direction du Cycle de l'Eau de Sète agglomération méditerranéenne.

GUIDE PRATIQUE

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT



Vous habitez :

- MARSEILLAN
- MIREVAL
- VIC-LA-GARDIOLE



Urgence 24h/24 - Service client :
0 969 329 328

Sète agglomération méditerranéenne
4 avenue d'Aigues 34110 FRONTIGNAN

**Direction
du Cycle de l'Eau**

**04 67 46 24 70
branchement@agglopoie.fr**



ARCHIPEL DE THAU

1

TRAVAUX DE RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC

*Après autorisation de branchement par
Sète agglomération méditerranéenne.*

Domaine public

Pour réaliser les travaux de branchement partant du collecteur public des eaux usées jusqu'au regard de visite posé en limite de propriété, vous pouvez :

- **Choix 1 :** Faire appel à Sète agglomération méditerranéenne ;
- **Choix 2 :** Solliciter l'entreprise de votre choix.

Dans les deux cas, le devis devra comprendre :

- La réalisation du branchement de la partie publique avec canalisation en pvc tri-couche compact ou gres ;
- La réalisation de deux points géoréférencés en classe A (boîte de branchement et raccordement au collecteur public).

Contrôle

Le délégataire vérifiera les travaux en tranchée ouverte et réalisera un contrôle de la conformité comprenant un passage caméra et un test d'étanchéité. Cette prestation est à votre charge.

La Direction du Cycle de l'Eau vous délivrera un certificat de conformité du branchement pour la partie publique.

2

LE CONTRÔLE DE BON RACCORDEMENT

Domaine privé

Vos travaux sont terminés et vous souhaitez rejeter les eaux usées dans le réseau public :

Déclaration

Vous devez adresser à Sète agglomération méditerranéenne un formulaire de déclaration du raccordement de votre logement au réseau d'assainissement. Un rendez-vous sera pris pour réaliser un contrôle de bon raccordement de la partie privative.

Contrôle

Le délégataire réalisera **gratuitement** un contrôle afin de vérifier que tous les points de rejet sont bien raccordés au réseau d'assainissement et que les eaux pluviales ne sont pas connectées au réseau.

La Direction du Cycle de l'Eau vous délivrera un certificat de conformité du branchement pour la partie privative.

PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)

Une fois votre raccordement contrôlé et conforme, Sète agglomération méditerranéenne vous facturera la PFAC. Un avis de recouvrement vous sera adressé par la Trésorerie.

LES BONS GESTES POUR PROTÉGER LE RÉSEAU



Pas d'huiles
ni de lingettes



Pas de
produits nocifs
dans l'eau



Pas de
médicaments
dans l'eau



Les eaux
pluviales dans
le bon tuyau

Enedis Accueil Urbanisme

Commune de BALARUC-LES-BAINS - Service urbanisme
Hôtel de ville
34540 BALARUC-LES-BAINSCourriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : SOUM CécileObjet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 03/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme DP0340232500080 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	Avenue de Montpellier 34540 BALARUC-LES-BAINS
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AD , Parcelle n° 0997
<u>Nom du demandeur :</u>	SCI GIGI

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement sans extension de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Cecile SOUM

1/1



Frontignan le 26/09/2025

Syndicat d'Adduction d'Eau Potable

**Frontignan
Balaruc-les-Bains
Balaruc-le-Vieux**

2, rue du Canal
34110 FRONTIGNAN
☎ : 04.67.18.40.34

Dossier DP 034 023 25 00080

Demandeur : SCI GIGI

Terrain Avenue de Montpellier 34540 BALARUC LES BAINS

Réf cadastrale : 23 AD 997

Nature des travaux : Constructions et travaux non soumis à permis de construire

A l'attention du service ADS Pôle Est – Sète Agglopol Méditerranée

AVIS DU SERVICE D'EAU POTABLE

SANS OBJET

Considérant le projet transmis au service de l'eau du SAEP le 01/09/2025,

Est attesté que

La desserte en eau potable de l'habitation existante faisant l'objet de la demande de PC étant déjà assurée, et le projet de modification de la construction existante n'ayant pas d'impact significatif sur les capacités du réseau d'eau potable,

L'avis du service d'eau potable est alors défini comme sans objet.

Le pétitionnaire est informé que toute demande de branchement AEP ou d'abonnement au service d'eau devront intervenir impérativement auprès de Veolia (0969 329 328 ou ZA Mas de Klé - 6 rue Isaac Newton 34110 Frontignan), concessionnaire du service d'eau potable du Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Frontignan - Balaruc les Bains - Balaruc le Vieux (SAEP), et seul habilité à intervenir sur le réseau d'eau potable.

Ces demandes seront éventuellement assorties de prescriptions d'ordre technique établies en fonction de la configuration du terrain, et des demandes spécifiques formulées par le pétitionnaire.

Pour le SAEP
Elia Massette