

Affichage du 12/11/25 au 12/01/26

REPUBLIQUE FRANCAISE



BALARUC
LES BAINS
ville

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 25 00095

Déposé le : 06/10/2025

Demandeur : SARL EPSILON GE

Madame Florence AMPHOUX

Adresse du demandeur : 14 RUE GUSTAVE EIFFEL 34570
PIGNAN

Nature des travaux : Division

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : Rue de la Lavande à BALARUC LES
BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 BE 94

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 06/10/2025 par la SARL EPSILON GE représentée par madame Florence Amphoux.

VU l'objet de la demande :

- Pour une division en vue de construire.
- sur un terrain situé Rue de la Lavande à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 7 octobre 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 03/11/2025.

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 UDci.

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

Vu l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 29/10/2025.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 03/11/2025.

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 indirectement desservie par un réseau public situé sous l'Avenue de la Frigoule. Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Le branchement devra être réalisé soit en diamètre 160mm pour du Polypropylène ou PVC Tri couche compact soit en 150mm Grès. En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète Agglopôle afin de faire une demande de branchement d'assainissement. Pour cela, le formulaire joint en annexe du présent avis devra être complété et renvoyé à l'adresse branchement@agglopole.fr.

Le délégataire vérifiera les travaux en tranchée ouverte et réalisera un contrôle de la conformité comprenant un passage caméra et un teste d'étanchéité. Cette prestation sera à la charge du pétitionnaire. Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées. Une servitude de passage du réseau d'eaux usées est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devront être implantés sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation (Branchement du lot détaché : fonds dominant parcelle n° BE94-lot détaché ; fonds servant parcelle n° BE 95 ; Branchement villa existante : fonds dominant parcelle n° BE94 - Villa existante ; fonds servant parcelle n° BE94 - lot détaché, BE 95). Conformité : Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre : Un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement. Le procès-verbal de conformité du branchement.

BALARUC LES BAINS, le

Le Maire,

Gérard Canovas

Par délégation du Maire

L'adjoint

Angel FERNANDEZ



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

Si le nouvel accès entraîne la suppression ou la reconstruction du ralentisseur existant situé rue de la lavande, ces travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les ouvrants devront se situer et manoeuvrés dans le domaine privé.

Les fondations ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Les raccordements aux réseaux seront aux frais du pétitionnaire qui se conformera à l'avis des concessionnaires.

Les coffrets de raccordement aux concessionnaires n'empièteront pas sur le domaine public et devront se situer en limite de parcelle.

Tous les travaux endommageant le domaine public (notamment lors des raccordements aux réseaux) feront l'objet d'une réfection du revêtement existant.

Présence d'un support réseau télécom au Nord de la parcelle, le déplacement sera à la charge du pétitionnaire après accord du concessionnaire réseau et service gestionnaire voirie.

Le nivellement du projet prendra en compte l'altimétrie de la voirie existante afin de respecter les règles d'accessibilité et de gestion des eaux de ruissellement. En cas de difficultés de nivellement nécessitant une intervention sur le domaine public, les travaux d'adaptation s'ils sont acceptés seront aux frais du pétitionnaire. Avant tout travaux sur domaine public, les plans d'exécution devront être validés par le service gestionnaire de la voirie.

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.



Frontignan le 29/10/2025

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 00095

Demandeur : EPSILON GE

Terrain Rue de la Lavande 34540 BALARUC LES BAINS

Réf cadastrale : 23 BE 94

Nature des travaux : Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager

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

AVIS DU SERVICE D'EAU POTABLE

FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS

Considérant le projet transmis au service de l'eau du SAEP le 14/10/2025,

Est attesté que

La desserte en eau du projet peut être assurée sans difficultés apparentes par un raccordement sur le réseau public de distribution PVC DN 110 existant Rue de la Lavande, directement au droit de l'opération projetée.

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.

Le compteur sera mis en place à la limite du domaine public/privé, charge au pétitionnaire de mettre en œuvre le réseau privé jusqu'à la future habitation.

OBSERVATION :

L'avis favorable pour le raccordement au réseau public ne garantit aucunement le besoin en eau pour la défense incendie (débit, durée et pression).

Le SAEP attire l'attention du pétitionnaire sur le nécessaire respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault.

Pour le SAEP
Elia Massette



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

Avis technique du 03/11/2025

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 00095
Date de dépôt de la demande	06/10/2025
Nom & Prénom du demandeur	EPSILON GE
Nom de la société	SARL EPSILON GE
Adresse du demandeur	14 14 RUE GUSTAVE EIFFEL 34570 PIGNAN
Adresse de la construction	Rue de la Lavande 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse e-mail	contact@epsilon-geometres.com
Contact téléphonique	0467470660

b) Données parcellaires

Référence cadastrale de la parcelle	23 BE 94
Zonage d'assainissement	Collectif
Type de réseau	Séparatif

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

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

Avis technique du 03/11/2025

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	160mm Polypropylène ou PVC Tri couche compact ou 150mm Grès.
Ø réseau existant de raccordement	200
Caractéristiques techniques du branchement (matériaux, classe de résistance, etc...)	-
Caractéristiques techniques du réseau de collecte existant (matériaux, classe de résistance, etc...)	PVC
Caractéristiques d'écoulement du rejet	Gravitaire

IV. Avis du service Cycle de l'eau

Favorable avec prescriptions

La parcelle est indirectement desservie par un réseau public situé sous l'Avenue de la Frigoule.

Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Le branchement devra être réalisé soit en diamètre 160mm pour du Polypropylène ou PVC Tri couche compact soit en 150mm Grès.

En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le service cycle de l'eau de Sète AggloPôle afin de faire une demande de branchement d'assainissement. Pour cela, le formulaire joint en annexe du présent avis devra être complété et renvoyé à l'adresse branchement@agglopole.fr.

Le délégataire vérifiera les travaux en tranchée ouverte et réalisera un contrôle de la conformité comprenant un passage caméra et un teste d'étanchéité. Cette prestation sera à la charge du pétitionnaire.

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

Une servitude de passage du réseau d'eaux usées est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devront être implantés sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation (Branchement du lot détaché : fonds dominant parcelle n° BE94-lot détaché ; fonds servant parcelle n° BE 95 ; Branchement villa existante : fonds dominant parcelle n° BE94 - Villa existante ; fonds servant parcelle n° BE94 - lot détaché, BE 95).

Conformité :

Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre :

Un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement.

Le procès-verbal de conformité du branchement



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

Avis technique du 03/11/2025

ANNEXE

Formulaire de demande de branchement

 Sète AGGLOPÔLE méditerranée ARCHIPEL DE THAU	COMMUNE DE	
	DEMANDE DE BRANCHEMENT ET DE DEVERSEMENT AUX RESEAUX PUBLICS	
	EAUX USEES (EU) ☐	☐
EAUX PLUVIALES (EP) ☐		
CETTE DEMANDE DOIT ETRE ADRESSEE AU SERVICE CYCLE DE L'EAU AU MOINS <u>2 MOIS</u> AVANT LA DATE ENVISAGEE DES TRAVAUX		

Si cette demande concerne une régularisation de travaux de branchements réalisés sans contrôle du service cochez cette case¹ ☐

LE PROPRIETAIRE* :

Nom (ou raison sociale) * : Prénom* :
 Date de naissance* : Lieu de naissance* :
 N° de SIRET (pour les sociétés) * :
 Adresse* :
 Commune* : Code postal* :
 Téléphone domicile* : Téléphone portable* :
 Courriel :

Si vous êtes mandataire, veuillez joindre une autorisation écrite du propriétaire pour remplir cette demande de branchement.

LOCALISATION DES TRAVAUX DE BRANCHEMENT* :

Adresse précise de la propriété* :
 Commune* : Code postal* :
 Section cadastrale* : Numéro(s) de parcelle(s)* :

CADRE DE LA DEMANDE DE BRANCHEMENT* :

- ☐ Construction existante non raccordée au réseau public d'eaux usées existant et disposant d'un assainissement non collectif.
- ☐ Construction existante à raccorder suite à une extension du réseau public d'eaux usées et/ou d'eaux pluviales.
- ☐ Construction neuve à raccorder au réseau public d'eaux usées et/ou d'eaux pluviales
- ☐ Construction neuve ou existante à raccorder au réseau public d'eaux usées et/ou d'eaux pluviales **via un réseau privé**
 (Ex : lot d'un lotissement, réseau d'un voisin...).
- ☐ Viabilisation (branchement) d'un terrain dans le cadre d'un permis d'aménager.
- ☐ Travaux temporaires ou provisoires Date de début : Date de fin :
- ☐ Autre :

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DELIVREES*

Non concerné ☐

➤ **Informations concernant la construction :**

N° de permis de construire (PC) :
 Délivré le :
 Nombre de logements à desservir :

TYPE DE CONSTRUCTION*

- ☐ Habitat individuel
- ☐ Habitat collectif Nombre de logements :

Le demandeur
Fait à Le Signature

Service cycle de l'eau Sète Agglopôle Méditerranée	
AVIS favorable	AVIS défavorable
Fait à Le Cachet et visa du maître d'ouvrage assainissement	

Délégataire de service public	
AVIS favorable	AVIS défavorable
Fait à Le Cachet et visa du délégataire de service public	

VOTRE DÉLÉGATAIRE

Vous habitez :

- BALARUC-LES-BAINS
- BALARUC-LE-VIEUX
- BOUZIGUES
- FRONTIGNAN
- GIGEAN
- LOUPIAN
- MÈZE
- 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 méditerranée.

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 méditerranée
4 avenue d'Algues 34110 FRONTIGNAN

**Direction
du Cycle de l'Eau**

04 67 46 24 70
branchement@agglopoie.fr



1

TRAVAUX DE RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC

*Après autorisation de branchement par
Sète agglomération méditerranée.*

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 méditerranée ;
- **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 grès ;
- 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 méditerranée 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 méditerranée 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