

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° DP 034 023 26 00037

Déposé le : 26/03/2026

Complété le : 17/04/2026

Demandeur : Monsieur ROIG Stéphane

Adresse du demandeur : 8 Rue des Amandiers 34540

BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Division en vue de construire

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 8 RUE DES AMANDIERS LES USINES à

BALARUC LES BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AO 660

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 26/03/2026 par Monsieur ROIG Stéphane.

VU l'objet de la demande :

- pour une division en vue de construire.
- sur un terrain situé 8 RUE DES AMANDIERS LES USINES à BALARUC LES BAINS (34540).

VU l'affichage en date du 27 mars 2026 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 17/04/2026.

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 UDC.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 21/04/2026.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 20/04/2026.

Vu la consultation de ENEDIS en date du 31/03/2026.

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 la Rue des Amandiers. 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 Agglopolé 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@agglopoie.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. Etant donné le contre bas du terrain par rapport à la voie d'accès, une étude topographique est préconisée afin de déterminer si le réseau gravitaire est envisageable pour le projet ou si une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire. 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 (fonds dominant parcelle n° AO 660 – lot détaché ; fonds servant parcelle n° AO 660 – lot bâti). 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 06 MAI 2026

Le Maire,
Christophe Rioust

Par délégation du Maire
L'adjoint
Angel FERNANDEZ 1/2



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.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 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 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 20/04/2026

Syndicat d'Adduction d'Eau Potable

Frontignan

Balaruc-les-Bains

Balaruc-le-Vieux

2, rue du Canal

34110 FRONTIGNAN

☎ : 04.67.18.51.54

Dossier DP 034 023 26 00037

Demandeur : Monsieur ROIG Stéphane

Terrain 8 RUE DES AMANDIERS LES USINES 34540 BALARUC LES BAINS

Réf cadastrale : 23 AO 660

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

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

AVIS DU SERVICE D'EAU POTABLE

FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS

Considérant le projet transmis au service de l'eau du SAEP le 31/03/2026,

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 DES AMANDIERS, au droit de l'opération projetée.

Il est rappelé que le compteur sera posé à la limite du domaine public/privé, rue des Amandiers. Charge au pétitionnaire de réaliser le réseau d'alimentation sur le domaine privé jusqu'au lot concerné.

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.

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 21/04/2026

I. Contact

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

Contact étude : Emilie PERRET

Tel : 04-67-46-24-69

Mail : cycledeleau@agglopoles.fr

II. Données administratives

a) Le demandeur

Référence du dossier	DP 034 023 26 00037
Date de dépôt de la demande	26/03/2026
Nom & Prénom du demandeur	Monsieur ROIG Stéphane
Nom de la société	
Adresse du demandeur	8TER Rue des Amandiers 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse de la construction	8 RUE DES AMANDIERS LES USINES 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse e-mail	stef34540@gmail.com
Contact téléphonique	

b) Données parcellaires

Référence cadastrale de la parcelle	23 AO 660
Zonage d'assainissement	Collectif
Type de réseau	Séparatif

III. Etude technique

	Valeur
Type de rejet (avec besoin ou non de convention pour rejet non-domestique)	Domestique
Ø réseau projeté & branchement	160mm pour du Polypropylène ou PVC Tri couche compact soit en 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
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 21/04/2026

IV. Avis du service Cycle de l'eau

Favorable avec prescriptions

La parcelle est desservie par un réseau public situé sous la Rue des Amandiers.

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.

Etant donné le contre bas du terrain par rapport à la voie d'accès, une étude topographique est préconisée afin de déterminer si le réseau gravitaire est envisageable pour le projet ou si une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire.

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 (fonds dominant parcelle n° AO 660 – lot détaché ; fonds servant parcelle n° AO 660 – lot bâti).

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 21/04/2026

ANNEXE

Formulaire de demande de branchement

Demande de branchement Eaux Usées

Document à envoyer : branchement@agglopoles.fr – Renseignement : 04.67.46.24.70

Cette demande doit être adressée au service cycle de l'eau au moins 2 mois avant la date envisagée des travaux

Coordonnées du demandeur

Nom Prénom

Raison sociale

N° / Rue

Code postal Commune

Tél. fixe mail

Vous êtes Propriétaire Autre (à préciser)

Localisation des travaux de branchement

N° / Rue

Code postal Commune

N° de la parcelle/lot Section cadastrale

Surface du bâtiment m²

Cadre de la demande de branchement

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Construction existante en assainissement non collectif
<input type="checkbox"/> Viabilisation d'un terrain
<input type="checkbox"/> Construction neuve | <input type="checkbox"/> Construction existante à raccorder suite à une extension du réseau public
<input type="checkbox"/> Travaux temporaires ou provisoires
<input type="checkbox"/> Autre |
|---|---|

Demande d'urbanisme : PC / DP / PA

Remplir uniquement si concerner

N° demande d'urbanisme

Délivré le

Nombre de logements à desservir

Habitat individuel Habitat collectif : Nombre de logement

Le demandeur	Service Cycle de l'Eau Sète AggloPôle Méditerranée		Déléataire de service public	
	Avis Favorable	Avis Défavorable	Avis Favorable	Avis Défavorable
Fait à Le <div style="text-align: center;">Signature</div>	Fait à Le <div style="text-align: center;">Cachet & visa du maître d'ouvrage assainissement</div>		Fait à Le <div style="text-align: center;">Cachet & visa du délégataire de service public</div>	

GUIDE PRATIQUE

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT



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 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 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 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**

VOTRE DÉLÉGATAIRE



Service client : 0 977 408 408

Vous habitez :

- BALARUC-LE-VIEUX
- BALARUC-LES-BAINS
- FRONTIGNAN
- GIGEAN
- SÈTE

Urgence 24h/24 : 0 977 401 138

©SUEZ (visuel couverture)

Vous habitez :

- BOUZIGUES
- LOUPIAN
- MÈZE
- MARSEILLAN
- MIREVAL
- MONTBAZIN
- POUSSAN
- VIC-LA-GARDIOLE
- VILLEVEYRAC

Urgence 24h/24 : 0 977 401 139

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.

Sète agglomération méditerranéenne

4 avenue d'Aigues 34110 FRONTIGNAN

**Direction
du Cycle de l'Eau**

04 67 46 24 70

branchement@agglopoie.fr