

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PA 034 023 25 00002

Déposé le : 15/07/2025

Complété le : 11/09/2025

Demandeur : Madame SAUTEL Géraldine

Adresse du demandeur : 1005 Avenue des Hespérides
34540 BALARUC LES BAINS

Nature des travaux : Lotissement de quatre lots

Destination: Habitation

Sur un terrain sis à : 19 Bis Rue du Lavoir à BALARUC LES
BAINS (34540)

Référence(s) cadastrale(s) : 23 AD 1153

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager avec prescriptions
au nom de la commune de BALARUC LES BAINS**

Le Maire de la Commune de BALARUC LES BAINS

VU la demande de Permis d'aménager présentée le 15/07/2025 par Madame SAUTEL Géraldine.

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 4 lots à destination d'habitation.
- sur un terrain situé 19 Bis Rue du Lavoir à BALARUC LES BAINS (34540).
- pour une surface de plancher créée de 800 m².

VU l'affichage en date du 16 juillet 2025 de l'avis de dépôt de la demande.

VU les pièces complémentaires déposées en date du 28/08/2025 et le 11/09/2025.

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

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 UDb.

VU la délibération du conseil municipal en date du 24/11/2011 fixant à 5 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement (sauf secteurs spécifiques).

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.

Vu la consultation de ENEDIS en date du 24/07/2025.

Vu l'avis Favorable avec observations de SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 25/08/2025.

Vu l'avis de l'UDAP de l'Hérault en date du 01/08/2025.

Vu l'avis Favorable de SAM - Déchets en date du 06/08/2025.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Usées en date du 25/08/2025.

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SAM - Eaux Pluviales en date du 18/09/2025.

Vu l'avis le courrier de Archéologie DRAC notifiant prescriptions de diagnostic d'archéologie préventive en date du 06/08/2025.

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

SUEZ : La desserte en eau du projet peut être assurée sans difficultés apparentes par la présence d'un réseau public de distribution d'eau potable PVC 110 existant Rue du Lavoir, directement au droit de l'opération. Le service d'eau potable du SAEP émet ainsi un avis favorable. Dans le cas présent, la solution préconisée, dans l'attente d'indications supplémentaires formulées par l'aménageur et par la Commune de Balaruc les Bains, serait la réalisation d'un unique branchement alimentant une nourrice 4 compteurs installée Rue du Lavoir, à la limite du domaine public/privé, dans une niche placée en façade. Charge à l'aménageur de mettre en œuvre les réseaux desservant chaque lot. Le pétitionnaire est alors invité à se rapprocher dès à présent de Veolia (0969 329 328 ou ZA Mas de Klé - 6 rue Isaac Newton 34110 Frontignan), concessionnaire du service d'eau

du Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Frontignan Balaruc les Bains Balaruc le Vieux (SAEP), pour obtenir les prescriptions techniques requises ainsi que le coût prévisionnel de raccordement. **OBSERVATION 1 :** Le raccordement au réseau public d'eau potable 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. **OBSERVATION 2 :** Dans le cas où il existe des consommations liées à des équipements sur les parties communes, le projet peut également faire l'objet d'une individualisation des compteurs. Dans ce cas, une personne morale est toujours désignée pour l'abonnement au compteur général (retranchant éventuellement les consommations liées aux équipements des parties communes), et l'ensemble des habitations est dotée d'un compteur particulier installé par le concessionnaire, et chaque résident devient un abonné au service public d'eau potable et paie directement ses propres consommations). Le pétitionnaire devra alors être en capacité de respecter les prescriptions du service et de fournir un dossier technique comportant le descriptif des installations (plans, fiches techniques des matériaux ou des équipements internes, résultat des essais de pression, emplacement des compteurs particuliers,...). Une fois la conformité établie par le concessionnaire, un contrat d'individualisation des compteurs sera conclu entre Veolia et la personne désignée.

Cycle de l'eau – eaux usées : La parcelle est desservie par un réseau public situé sous la Rue du Lavoir. Un branchement en diamètre 200mm est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Un regard de visite diamètre 1000mm devra être mis en place sur le domaine public en limite du domaine privé. 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@agglopoled.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. Prescriptions techniques : Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 200mm en grès, Polypropylène ou PVC Tri couche compact et les regards de visite seront en diamètre 1000mm. La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être conformes au cahier technique de l'assainissement de Sète Agglopolé Méditerranée. Avant tout lancement de DCE, un dossier précisant les tracés, les profils en long des collecteurs, leur nature, la qualité des ouvrages et les matériaux utilisés devront être remis pour validation à la Direction du Cycle de l'Eau. Le pétitionnaire devra s'assurer de la cohérence entre les cote FE du branchement et du réseau interne projetés. Il est rappelé au pétitionnaire qu'en l'absence des validations en phase étude et travaux de Sète Agglopolé Méditerranée, aucun raccordement sur les réseaux d'eaux usées ne seront autorisés. Chaque lot devra posséder sa propre boîte de branchement. Elle sera mise en place sur le domaine privé collectif en limite du domaine privé. Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public. **Conformité :** Il est rappelé que le réseau d'eaux usées gravitaire et les ouvrages annexes créés (y compris en domaine privé) devront obligatoirement faire l'objet :- D'un test d'étanchéité à l'air ou à l'eau (totalité du réseau y compris regards et branchements).- D'un plan de récolement (au format Shape du logiciel Argis (données graphiques + attributaires) en Lambert93).- D'une inspection par caméra.- Le procès-verbal de conformité du branchement. Ces prestations de contrôle devront être réalisées conformément aux préconisations du cahier technique de l'assainissement et par une entreprise indépendante de celle ayant effectuée le chantier. Sète Agglopolé Méditerranée se réserve la possibilité d'envoyer un de ses représentants lors de ces essais. L'ensemble des résultats de ces contrôles devra être remis pour validation à Sète Agglopolé Méditerranée. L'absence d'un ou des éléments ci-dessus entraînera l'impossibilité de se raccorder au réseau d'eaux usées public.

Cycle de l'eau : eaux pluviales : Le dispositif de rétention devra être explicité dans le cadre du permis de construire qui sera déposé pour le lot à bâtir. Une rétention à la parcelle avec infiltration in-situ devra être réalisée compte tenu qu'aucun branchement pluvial n'est prévu dans le permis d'aménager. La gestion des eaux pluviales des parties communes au lotissement devra être conforme au PA8-3 : Notice hydraulique décrivant le terrain et le projet transmise pour l'instruction. La capacité d'infiltration à la parcelle devra être vérifiée afin de s'assurer de la bonne capacité d'infiltration de l'ouvrage. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées. Le projet prévoit la mise en place d'une chaussée réservoir d'un volume de 90 m³, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté (volume de la structure réservoir plus matériaux de remblais et coefficient de porosité doit avoir un pourcentage de vide équivalent à 90 m³). Les aménagements proposés devront suivre les préconisations techniques annexées au règlement d'intervention en vigueur sur le territoire de Sète Agglopolé Méditerranée pour la gestion des eaux pluviales. La réalisation et la pose des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de l'assainissement de Sète Agglopolé Méditerranée. **Avant tout lancement de DCE**, un dossier précisant les tracés, les emplacements, les dimensions, la nature, la qualité des ouvrages hydrauliques et les matériaux utilisés devront être remis pour validation à la Direction du Cycle de l'Eau. Le pétitionnaire devra s'assurer de la cohérence entre les cote FE du branchement et du réseau interne projetés. Il est rappelé au pétitionnaire qu'en l'absence des validations en phase étude et travaux de Sète Agglopolé Méditerranée, aucun raccordement sur les réseaux d'eaux pluviales ne seront autorisés. **Conformité :** Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre les éléments suivants : - Un plan de récolement faisant apparaître les ouvrages mis en place dans le cadre des travaux ; - Le procès-verbal de la visite technique réalisée par un technicien du Cycle de l'eau de Sète Agglopolé Méditerranée. Afin de garantir le fonctionnement des ouvrages permettant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire est invité à transmettre les résultats de perméabilité sur la parcelle, les fiches techniques des matériaux mis en œuvre pour la réalisation du puit sec et un reportage photos de l'exécution de celui-ci.

DRAC – archéologie préventive : voir courrier annexé au présent arrêté.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 4.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 800 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément au tableau des surfaces joint au règlement.

Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur la demande du lotisseur, ce dernier à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes, en application de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article [R. 442-14](#).

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article [R. 442-15](#).

Article 4

La cession des lots ne pourra être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peuvent être accordés :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux [articles R. 462-1 à R. 462-10](#) ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

BALARUC LES BAINS, le 15 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.

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 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.



Frontignan le 25/08/2025

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 PA 034 023 25 00002

Demandeur : Madame SAUTEL geraldine

Terrain 19 Bis Rue du Lavoir 34540 BALARUC LES BAINS

Réf cadastrale : 23 AD 1153

Nature des travaux :

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 25/08/2025,

Est attesté que

La desserte en eau du projet peut être assurée sans difficultés apparentes par la présence d'un réseau public de distribution d'eau potable PVC 110 existant Rue du Lavoir, directement au droit de l'opération.

Le service d'eau potable du SAEP émet ainsi un avis favorable.

Dans le cas présent, la solution préconisée, dans l'attente d'indications supplémentaires formulées par l'aménageur et par la Commune de Balaruc les Bains, serait la réalisation d'un unique branchement alimentant une nourrice 4 compteurs installée Rue du Lavoir, à la limite du domaine public/privé, dans une niche placée en façade. Charge à l'aménageur de mettre en œuvre les réseaux desservant chaque lot.

Le pétitionnaire est alors invité à se rapprocher dès à présent de Veolia (0969 329 328 ou ZA Mas de Klé - 6 rue Isaac Newton 34110 Frontignan), concessionnaire du service d'eau du Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Frontignan Balaruc les Bains Balaruc le Vieux (SAEP), pour obtenir les prescriptions techniques requises ainsi que le coût prévisionnel de raccordement.

OBSERVATION 1 :

Le raccordement au réseau public d'eau potable 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.

OBSERVATION 2 :

Dans le cas où il existe des consommations liées à des équipements sur les parties communes, le projet peut également faire l'objet d'une individualisation des compteurs. Dans ce cas, une personne morale est toujours désignée pour l'abonnement au compteur général (retracant éventuellement les consommations liées aux équipements des parties communes), et l'ensemble des habitations est dotée d'un compteur particulier installé par le concessionnaire, et chaque résident devient un abonné au service public d'eau potable et paie directement ses propres consommations).

Le pétitionnaire devra alors être en capacité de respecter les prescriptions du service et de fournir un dossier technique comportant le descriptif des installations (plans, fiches techniques des matériaux ou des équipements internes, résultat des essais de pression, emplacement des compteurs particuliers,...).

Une fois la conformité établie par le concessionnaire, un contrat d'individualisation des compteurs sera conclu entre Veolia et la personne désignée.

Pour le SAEP
Elia Massette



**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 - PERMIS D'AMENAGER

Numéro : PA 034023 25 00002 U3401
Adresse du projet : 19 Bis Rue du Lavoir 34540 BALARUC LES
BAINS
Déposé en mairie le : 15/07/2025
Reçu au service le : 15/07/2025
Nature des travaux: 10160 Division parcellaire

Demandeur :
Madame SAUTEL géraldine
1005 Avenue des Hespérides
34540 BALARUC LES BAINS

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 01/08/2025 à 11:01

**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 : PA 034 023 25 00002

Demandeur : Madame SAUTEL géraldine

Adresse des travaux : 19 Bis Rue du Lavoir 34540 BALARUC LES BAINS

Suivi par : Mickael CAMPOS

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 : 06/08/2025

Avis du service : Favorable

Observations particulières :

Pour les déchets ménagers, les lots seront équipés de bacs individuels gris et jaunes à acheminer la veille des jours de collecte à un point fixé par le service régie collecte en bout d'impasse

Les bacs devront être acheminés à ce point la veille des jours de collecte et rentrés après le passage de la benne.

Ils ne devront en aucun cas rester en bout d'impasse.



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

Avis technique du 25/08/2025

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	PA 034 023 25 00002
Date de dépôt de la demande	15/07/2025
Nom & Prénom du demandeur	Madame SAUTEL géraldine
Nom de la société	
Adresse du demandeur	1005 Avenue des Hespérides 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse de la construction	19 Bis Rue du Lavoir 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse e-mail	geraldinesautel71@gmail.com
Contact téléphonique	060967446

b) Données parcellaires

Référence cadastrale de la parcelle	23 AD 1153
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 25/08/2025

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	200mm - Grès, Polypropylène ou PVC Tri couche compact
Ø réseau existant de raccordement	160mm
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 desservie par un réseau public situé sous la Rue du Lavoir.

Un branchement en diamètre 200mm est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Un regard de visite diamètre 1000mm devra être mis en place sur le domaine public en limite du domaine privé.

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.

Prescriptions techniques :

Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 200mm en grès, Polypropylène ou PVC Tri couche



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

Avis technique du 25/08/2025

compact et les regards de visite seront en diamètre 1000mm. La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être conformes au cahier technique de l'assainissement de Sète Agglopôle Méditerranée.

Avant tout lancement de DCE, un dossier précisant les tracés, les profils en long des collecteurs, leur nature, la qualité des ouvrages et les matériaux utilisés devront être remis pour validation à la Direction du Cycle de l'Eau. Le pétitionnaire devra s'assurer de la cohérence entre les cote FE du branchement et du réseau interne projetés.

Il est rappelé au pétitionnaire qu'en l'absence des validations en phase étude et travaux de Sète Agglopôle Méditerranée, aucun raccordement sur les réseaux d'eaux usées ne seront autorisés.

Chaque lot devra posséder sa propre boîte de branchement. Elle sera mise en place sur le domaine privé collectif en limite du domaine privé.

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public.

Conformité :

Il est rappelé que le réseau d'eaux usées gravitaire et les ouvrages annexes créés (y compris en domaine privé) devront obligatoirement faire l'objet :

- D'un test d'étanchéité à l'air ou à l'eau (totalité du réseau y compris regards et branchements).
- D'un plan de récolement (au format Shape du logiciel Argis (données graphiques + attributaires) en Lambert 93).
- D'une inspection par caméra.
- Le procès-verbal de conformité du branchement.

Ces prestations de contrôle devront être réalisées conformément aux préconisations du cahier technique de l'assainissement et par une entreprise indépendante de celle ayant effectuée le chantier. Sète Agglopôle Méditerranée se réserve la possibilité d'envoyer un de ses représentants lors de ces essais.

L'ensemble des résultats de ces contrôles devra être remis pour validation à Sète Agglopôle Méditerranée. L'absence d'un ou des éléments ci-dessus entraînera l'impossibilité de se raccorder au réseau d'eaux usées public.



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

Avis technique du 25/08/2025

ANNEXE

Formulaire de demande de branchement



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 2 MOIS
AVANT LA DATE ENVISAGEE DES TRAVAUX**

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

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	

Délégué de service public	
AVIS favorable	AVIS défavorable
Fait à Le Cachet et visa du délégué 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 méditerranéenne.

GUIDE PRATIQUE

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT



Vous habitez :

- MARSEILLAN
- MIREVAL
- VIC-LA-GARDIOLE



Urgence 24h/24 - Service client :
0 989 329 328

Sète agglomération méditerranéenne
4 avenue d'Aigues 34110 FRONTIGNAN

**Direction
du Cycle de l'Eau**

04 67 46 24 70
branchement@agglopoie.fr



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 méditerranéenne vous facturera le 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



Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Pluviales Urbaines

Avis technique du 18/09/2025

I. Contact

Service : SAM - Eaux Pluviales - Portail des services

Contact étude : Ségolène BAKALARZ

Tel : 04-67-46-24-70

Mail : eaux-pluviales@agglopole.fr

II. Données administratives

a) Le demandeur

Référence du dossier	PA 034 023 25 00002
Date de dépôt de la demande	15/07/2025
Nom & Prénom du demandeur	Madame SAUTEL géraldine
Nom de la société	
Adresse du demandeur	1005 Avenue des Hespèrides 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse de la construction	19 Bis Rue du Lavoir 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse e-mail	geraldinesautel71@gmail.com
Contact téléphonique	060967446

b) Données parcellaires

Référence cadastrale de la parcelle	23 AD 1153
Zonage PPRI	
Zonage pluvial	Zone pluviale n°1
Etude ruissellement (SMBT) Hauteur d'eau max pour pluie décennale	Sans objet
Etude ruissellement (SMBT) Hauteur d'eau max pour pluie centennale	Sans objet

Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Pluviales Urbaines

Avis technique du 18/09/2025

III. Etude technique

a) Les documents techniques du projet

	Etat
Notice - Etude hydraulique du projet	<i>Document joint à la demande</i>
Dossier Loi sur l'Eau	<i>Document non nécessaire à l'instruction</i>
Plans masse - Principe de gestion des eaux pluviales sur la parcelle	<i>Document joint à la demande</i>
Plans masse - Détails du branchement sur le réseau public	<i>Document joint à la demande</i>

b) Les données techniques du projet

	Valeur
Surface totale l'unité foncière (m²)	23 AD 1153 (2493 m²)
Espaces imperméabilisés avant-projet (m²)	0
Espaces imperméabilisés après-projet (m²)	747
Volume de rétention lié au projet (m3)	90.0
Débit de régulation de l'ouvrage de rétention (L/s)	0.71
Débit de surverse (L/s)	Sans objet
Descriptif du rejet	<i>Infiltration</i>
Caractéristique d'écoulement du rejet	<i>Gravitaire</i>
Ø du réseau public existant pour raccordement du rejet (mm)	<i>Sans objet</i>
Dispositif de traitement mis en place	<i>Sans objet</i>
Sensibilité du rejet	<i>Peu sensible</i>

Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Pluviales Urbaines

Avis technique du 18/09/2025

c) Analyse des techniques d'infiltration et de désimperméabilisation

	Etat	Commentaires
Revêtements perméable utilisé (m ²)	Non	Sans objet
Dispositif de gestion des eaux pluviales mis en place	Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les lots à bâtir. Structure réservoir sous chaussée (257 m ² x 1 m, soit 257 m ³ de ballast, coefficient de porosité de 0.35) pour la gestion des eaux pluviales de la voirie commune au lotissement. Drain de diffusion PVC Ø100 sous chaussée.	
Etude de sol fournie et perméabilité du sol (m/s)	Non fournie	Sans objet
Surface active déconnectée (m ²)	Non	Sans objet

IV. Avis du service Cycle de l'eau

Favorable avec prescriptions

Le dispositif de rétention devra être explicité dans le cadre du permis de construire qui sera déposé pour le lot à bâtir. Une rétention à la parcelle avec infiltration in-situ devra être réalisée compte tenu qu'aucun branchement pluvial n'est prévu dans le permis d'aménager.

La gestion des eaux pluviales des parties communes au lotissement devra être conforme au PA8-3 : Notice hydraulique décrivant le terrain et le projet transmise pour l'instruction.

La capacité d'infiltration à la parcelle devra être vérifiée afin de s'assurer de la bonne capacité d'infiltration de l'ouvrage.

Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées.

Le projet prévoit la mise en place d'une chaussée réservoir d'un volume de 90 m³, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté (volume de la structure réservoir plus matériaux de remblais et coefficient de porosité doit avoir un pourcentage de vide équivalent à 90 m³).

Les aménagements proposés devront suivre les préconisations techniques annexées au règlement d'intervention en vigueur sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée pour la gestion des eaux pluviales.

Autorisation d'urbanisme – Service Cycle de l'eau – Eaux Pluviales Urbaines

Avis technique du 18/09/2025

La réalisation et la pose des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de l'assainissement de Sète Agglopôle Méditerranée.

Avant tout lancement de DCE, un dossier précisant les tracés, les emplacements, les dimensions, la nature, la qualité des ouvrages hydrauliques et les matériaux utilisés devront être remis pour validation à la Direction du Cycle de l'Eau. Le pétitionnaire devra s'assurer de la cohérence entre les cote FE du branchement et du réseau interne projetés.

Il est rappelé au pétitionnaire qu'en l'absence des validations en phase étude et travaux de Sète Agglopôle Méditerranée, aucun raccordement sur les réseaux d'eaux pluviales ne seront autorisés.

Conformité

Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre les éléments suivants :

- Un plan de récolement faisant apparaître les ouvrages mis en place dans le cadre des travaux ;
- Le procès-verbal de la visite technique réalisée par un technicien du Cycle de l'eau de Sète Agglopôle Méditerranée.

Afin de garantir le fonctionnement des ouvrages permettant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire est invité à transmettre les résultats de perméabilité sur la parcelle, les fiches techniques des matériaux mis en œuvre pour la réalisation du puit sec et un reportage photos de l'exécution de celui-ci.

a) Impact hydraulique du rejet sur le réseau public

Impact : Moyen

Justification : Surface imperméabilisée élevée >500 m², mais gestion des eaux pluviales par infiltration.