

COMMUNE de BALARUC LES BAINS

DOSSIER : N° PC 034 023 25 00008

Déposé le : 28/05/2025

Complété le : 11/07/2025

Demandeur : MAISON JAS Madame Véronique ADAM

Adresse du demandeur : 40 RUE DES CHARBONNIERS

34200 SETE

Nature des travaux : Construction d'un complexe hôtelier en R-1 / R+5 en deux corps de bâtiments (hôtel 4 étoiles)

Destination : Hébergement hôtelier

Destination : Commerce

Sur un terrain sis à : Allée des Sources à BALARUC LES BAINS (34540)

Références cadastrales : 23 AD 1101, 23 BD 31

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire 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 de construire présentée le 28/05/2025 par la SNC MAISON JAS, représentée par Madame Véronique ADAM ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un complexe hôtelier en deux corps de bâtiments (hôtel 4 étoiles) ;
- sur un terrain situé Allée des Sources à BALARUC LES BAINS (34540) ;
- pour une surface de plancher créée de 9596 m² ;

Vu l'affichage en date du 30 mai 2025 de l'avis de dépôt de la demande ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 11/07/2025 ;

Vu les pièces modifiées en cours d'instruction déposées en date du 29/07/2025, 10/09/2025, du 25/09/2025, du 15/10/2025, du 30/10/2025, du 03/11/2025 et du 04/11/2025 ;

Vu les pièces supplémentaires déposées en cours d'instruction en date du 17/09/2025 et du 17/10/2025 ;

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

Vu l'article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'ancien article R123-9 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Décret n° 201-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme entré en vigueur le 1er janvier 2016 ;

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 des zones NR et UC1 ;

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 le permis d'aménager n° PA 034 023 24 V0001 autorisant en date du 21/06/2024 le réaménagement des espaces publics du secteur O'Balia avec création de lots à batir, modifié en date du 11/07/2025 ;

Vu le certificat de desserte du lot n°2 joint à la demande ;

Vu la réponse d'ENEDIS, basée sur une hypothèse d'une puissance de raccordement de 536 kVA en date du 19/09/2025, ci-jointe annexée ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Déchets en date du 11/07/2025, ci-joint annexé ;

Affichage du 10/12/25 au 10/02/26

Vu l'avis Favorable tacite de l'Agence Régionale de Santé en date du 20/10/2025 ;
Vu l'avis Sans objet de l'Archéologie DRAC en date du 07/07/2025 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SAEP (syndicat d'adduction d'eau potable) en date du 10/11/2025, ci-joint annexé ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap - DDTM commission accessibilité en date du 04/11/2025, ci-joint annexé ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Eaux Pluviales en date du 02/07/2025, ci-joint annexé ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Sète Agglopôle Méditerranée - Eaux Usées en date du 20/10/2025, ci-joint annexé ;
Vu la retour de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/06/2025, ci-joint annexé ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la commission de sécurité - SDIS en date du 20/11/2025, ci-joint annexé ;
Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie en date du 17/11/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un hébergement hôtelier comportant des chambres, un restaurant, un espace bien être, un espace séminaire et une boutique ;

Considérant qu'au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme susvisés la surface de plancher créée relève des sous-destinations restauration et hôtel rattachées à la destination commerce et activités de service ;

Considérant qu'aux termes de l'article 12 du Décret n° 201-1783 susvisé, les nouvelles destinations et sous destinations ne sont applicables qu'aux plans locaux d'urbanisme ayant fait l'objet d'une révision générale ou dont l'élaboration a été initiée après le 1er janvier 2016 ;

Considérant la délibération n°11/CM/06/013 en date du 30/06/2011 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Balaruc les Bains approuvé en séance le 14/06/2017 ;

Considérant que le conseil municipal en a prescrit sa révision générale par délibération n° 22/CM/09/017 adoptée lors de sa séance du 28/09/2022 ;

Considérant ainsi que le présent projet relève de la destination commerce (pour le restaurant) et de la destination hébergement hôtelier au titre de l'ancien article R*123-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article R442-18 du code de l'urbanisme qui dispose que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé : soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux , 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, 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.

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis de construire est **ACCORDE**, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Eaux Usées : La parcelle est desservie par un réseau public situé sous l'Allée des sources. Dans le cadre de l'aménagement du PA 034 023 24 V0001, l'aménageur réhabilite le réseau d'eaux usées. 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. Les eaux issues des cuisines devront transiter avant rejet au réseau d'eaux usées par un bac à graisses. L'entretien de celui-ci devra être effectué par une entreprise spécialisée. Lors de la conformité, une copie du contrat d'entretien du bac à graisse devra être transmise. En cas d'installation dans les locaux d'une activité susceptible de rejeter des eaux usées non domestiques, des dispositifs de prétraitement adaptés devront être installés sur les eaux usées avant rejet au réseau public. Les eaux issues des parkings devront transiter avant rejet au réseau d'eaux usées par un séparateur à hydrocarbures. L'entretien de celui-ci devra être effectué par une entreprise spécialisée.

Eaux Pluviales : La gestion des eaux pluviales devra être conforme au PCMI02 - notice hydraulique transmis pour l'instruction. Le projet prévoit la mise en place de deux bassins de rétention d'un volume total de 172 m3, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté lors de la réalisation des travaux. La vidange du bassin devra s'effectuer entre 24 et 48h maximum et la surverse de sécurité devra être maîtrisée. Le raccordement de l'ouvrage de rétention au réseau public en Ø800 devra s'effectuer à l'aide d'un regard de visite en Ø1200. Les espaces de pleine terre déclarés au permis devront être respectés, en cas contraire les surfaces imperméabilisées devront être compensées.

Eau Potable : Au regard des projets transmis, une modélisation a été réalisée afin de définir si les caractéristiques du réseau pouvaient subvenir aux besoins du projet de l'hôtel Maison JAS, couplé à ceux de l'agrandissement du spa thermal. Les résultats montrent que ces aménagements pourront être alimentés correctement en eau potable sous réserve du renforcement des réseaux Avenue de la Cadole et Avenue des sources en diamètre 250.

Un maillage est également nécessaire entre l'Allée des Sources et l'Avenue des nouveaux thermes pour répondre, notamment, aux besoins estimés en termes de défense incendie. Pour rappel, les modélisations ont été réalisées sur la base des estimations de consommations et de besoin incendie fournies par les porteurs de projets.

Tous les renforcements de réseaux liés aux besoins des aménagements sont à la charge des porteurs de projets.

ENEDIS : La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie sera versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.

Collecte déchets : Dans la zone logistique du bâtiment A à côté de la cuisine et de la zone de décartonnage, sans accès direct depuis l'extérieur, la collecte des déchets sera effectuée à l'extérieur du bâtiment, une zone de ramassage est prévue à côté de l'aire de livraison, sur l'allée des sources. Les bacs de cette zone seront collectés par le service régie collecte de par la voie publique. Les bacs seront acheminés sur cette zone par le personnel de l'hôtel. Dans la zone technique du bâtiment B, l'accès au local sera direct depuis l'extérieur. Ce local devra être pourvu d'un point d'eau avec siphon, d'une aération et d'un détecteur de lumière. Il sera pourvu d'une porte à digicode de 1.20m de large afin de faciliter la manipulation des bacs par le service régie collecte.

Article 3

Les prescriptions émises par la commission d'accessibilité seront strictement respectées, à savoir que les bandes d'éveil à la vigilance du parc de stationnement devront être retirées. Celles présentes à l'intérieur devront être contrastées visuellement. Le pétitionnaire devra être mettre en place une balise sonore directionnelle afin d'orienter le public soit vers le bâtiment A soit vers le bâtiment B.

Article 4 :

Le pétitionnaire se conformera aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et aux prescriptions de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP et IGH jointes au présent arrêté, notamment en matière d'accessibilité des engins de secours et de lutte contre l'incendie, de défense extérieure contre l'incendie ainsi que dans la prise en compte du risque lié à l'installation photovoltaïque en toiture.

BALARUC LES BAINS, le

08 DEC. 2025

Le Maire,

Gérard CANOVAS

Par délégation du Maire
L'adjoint
Angel FERNANDEZ



TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

NOTA BENE :

-L'attention du pétitionnaire est attirée sur les règles de distances minimales des vues face à une propriété voisine devant être respectées conformément aux articles 678 et 679 du code civil (une vue droite ne pouvant être créée à moins de 1,90 mètre de la limite séparative du fonds voisin.)

-L'attention du pétitionnaire est attirée sur le nécessaire respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault en vigueur et les éventuelles mesures spécifiques au projet qui pourraient être préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault ».

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif 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 irrévocabile.

L'autorisation peut être prorogée deux fois 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 défavorablement. 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.

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 la 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.

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). L'affichage doit être réalisé dès la notification de l'arrêté de permis ou dès la décision de non opposition de la mairie à la déclaration préalable de travaux.

Conformément à l'Article R462-1 du code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.





Frontignan le 10/11/2025

Syndicat d'Adduction d'Eau Potable
Frontignan
Balaruc-les-Bains
Balaruc-le-Vieux
2, rue du Canal
34110 FRONTIGNAN
Tél : 04.67.18.40.34



Dossier PC 034 023 25 00008
Demandeur : MAISON JAS
Terrain Allée des Sources 34540 BALARUC LES BAINS
Réf cadastrale : 23 AD 1101, 23 BD 31
Nature des travaux : Autre permis de construire

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

AVIS DU SERVICE D'EAU POTABLE
FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS

Considérant le projet transmis au service de l'eau du SAEP le 17/09/2025,

Est attesté que

Au regard des projets transmis, une modélisation a été réalisée afin de définir si les caractéristiques du réseau pouvaient subvenir aux besoins du projet de l'hôtel Maison JAS, couplé à ceux de l'agrandissement du spa thermal. Les résultats montrent que ces aménagements pourront être alimentés correctement en eau potable sous réserve du renforcement des réseaux avenue de la Cadole et Avenue des sources en diamètre 250.

Un maillage est également nécessaire entre l'Allée des Sources et l'Avenue des nouveaux thermes pour répondre, notamment, aux besoins estimés en termes de défense incendie. Pour rappel, les modélisations ont été réalisées sur la base des estimations de consommations et de besoin incendie fournies par les porteurs de projets.

Tous les renforcements de réseaux liés aux besoins des aménagements sont à la charge des porteurs de projets.

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 :

Les besoins en eau du projet pour la défense incendie (débit, durée et pression) devront être précisés par l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) au regard des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Hérault et transmis au SAEP.

Pour le SAEP
Elia MASSETTE

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 034023 25 00008 U3401

Demandeur :

Adresse du projet : Allée des Sources 34540 BALARUC LES
BAINS

SNC MAISON JAS MAISON JAS
représenté(e) par Madame ADAM

Déposé en mairie le : 28/05/2025

Véronique

Reçu au service le : 02/06/2025

40 RUE DES CHARBONNIERS
34200 SETE

Nature des travaux:

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 :

Fait à Montpellier



Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 03/06/2025 à 14:08

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

ANNEXE :

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

Enedis Accueil Urbanisme

Commune de BALARUC-LES-BAINS - Service urbanisme
Hotel de ville
34540 BALARUC-LES-BAINSCourriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : BOUREAU MaximeObjet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
MONTPELLIER, le 19/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0340232500008 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : Allée des Sources
34540 BALARUC-LES-BAINS
Référence cadastrale : Section BD , Parcalle n° 0031
Section AD , Parcalle n° 1101
Nom du demandeur : MAISON JAS

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 avec des travaux sur le réseau (extension).

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.

Votre conseiller

1/1





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

Avis technique du 20/10/2025

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	PC 034 023 25 00008
Date de dépôt de la demande	28/05/2025
Nom & Prénom du demandeur	MAISON JAS
Nom de la société	SNC MAISON JAS
Adresse du demandeur	40 RUE DES CHARBONNIERS 34200 SETE
Adresse de la construction	Allée des Sources 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse e-mail	vadam@promojok.fr
Contact téléphonique	

b) Données parcellaires

Référence cadastrale de la parcelle	23 AD 1101, 23 BD 31
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 20/10/2025

b) Les données techniques déclarées dans la note descriptive détaillée

	Valeur
Type de rejet (avec besoin ou non de convention pour rejet non-domestique)	Assimilé domestique
Ø réseau projeté & branchement	-
Ø réseau existant de raccordement	200
Caractéristiques techniques du branchement (matériaux, classe de résistance, etc...)	PVC
Caractéristiques techniques du réseau de collecte existant (matériaux, classe de résistance, etc...)	-
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

Surface de plancher (m ²)	Nombre emplacement camping	Nature de la construction	Montant PFAC estimée (€)
9170		Hôtel, résidence, établissement de santé	251219,86
499		Local commercial	4593.19

Le montant estimé de la PFAC pour le projet déclaré est de : 255813.00 €.

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)

V. Avis du service Cycle de l'eau

Favorable avec prescriptions

La parcelle est desservie par un réseau public situé sous l'Allée des sources.

Dans le cadre de l'aménagement du PA 034 023 24 V0001, l'aménageur réhabilite le réseau d'eaux usées.

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



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

Avis technique du 20/10/2025

(branchement@agglopole.fr).

Les eaux issues des cuisines devront transiter avant rejet au réseau d'eaux usées par un bac à graisses. L'entretien de celui-ci devra être effectué par une entreprise spécialisée. Lors de la conformité, une copie du contrat d'entretien du bac à graisse devra être transmise.

En cas d'installation dans les locaux d'une activité susceptible de rejeter des eaux usées non domestiques, des dispositifs de prétraitement adaptés devront être installés sur les eaux usées avant rejet au réseau public.

Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Cycle de l'Eau - cellule exploitation - 04.67.46.24.70 - afin de définir si une autorisation de rejet est nécessaire. Dans le cas où elle le serait, elle précisera les modalités d'entretien du dispositif de prétraitement ainsi que la nature des rejets autorisés, est nécessaire. En application du règlement de service aucun raccordement ne sera autorisé avant établissement de cette autorisation.

Les eaux issues des parkings devront transiter avant rejet au réseau d'eaux usées par un séparateur à hydrocarbures. L'entretien de celui-ci devra être effectué par une entreprise spécialisée.

Conformité :

Lors de la conformité, le pétitionnaire devra transmettre :

- Le procès-verbal de conformité du branchement et le contrôle de conformité du rejet de la partie privative ;
- Une copie du contrat d'entretien du bac à graisse ;
- Une copie du contrat d'entretien du séparateur à hydrocarbures (entretien réalisé par une entreprise agréée).



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

Avis technique du 20/10/2025

ANNEXE

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

Frontignan, le 20/10/2025

Pôle Environnement

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

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

MAISON JAS
40 RUE DES CHARBONNIERS
34200 SETE

Objet : Conformité de branchement et participation financière
à l'assainissement collectif (PFAC)
PJ N°1 : Formulaire de demande de branchement

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (n° PC 034 023 25 00008 du 28/05/2025) et avez déclaré une superficie de 9669.00 m² situés -- Allée des Sources sur la commune de BALARUC LES BAINS.

Je vous informe que **vous devrez adresser le formulaire de demande de branchement joint en annexe complété au service cycle de l'eau de Sète Agglopôle Méditerranée**. Aucuns travaux ne pourront débuter sans autorisation du service.

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 255813.00 €.

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****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 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 déléataire de service public	

**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	50	Représentés	9	Abstention

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 Commelinhes, Président.

Etaient présents :

François COMMELINHES, Antoine DE RINALDO, Gérard CANOVAS, Magali FERNIER, Norbert CHAPLIN, Hervé VEAUTE, Emile ANFOSSO, Christophe DURANO, Jacques ADGE, Sébastien ANDRAL, Jean-Claude ARAGON, Gérard ARNAL, Blandine AU THE, Nathalie CABROL, Tina CANDORE-PELIZAT, Gérard CASTAN, Dominique CHABANEL-VIE, Anne DE GRAVE, Marie DE LA FOREST, Christelle ESPINASSE, Marie-Céline FABRE DE ROUSSAC, Geneviève FEUILLASSE, Henry FRICOU, Michel GARCIA, Nathalie GLAUDE, Colette GIRAUDOU-JAMMA, Lucien LABIT, Claude LEON-CASSAGNE, Mireille LOURDOU, Hervé MERZ, Gérard NALDIN, Jean-Louis PARRY, Sylvie PRADELLE, Yolande PUGLISI, Blaise ROSAT, Mai SAVY, Jean Marie TAILLADE, Simone TANT, Alain VIDAL

Etaient absents représentés :

Ives MICHEL à Jean-Claude ARAGON, Pierre BOUILDOIRE à Gérard ARNAL, Véronique CALUEBA-RIZOLIO à Mai SAVY, François DI STEFANO à Gérard CANOVAS, Kelyne GOUVERNAIRE à Simone TANT, François LIBERTI à Sébastien ANDRAL, Luc LINARES à Claude LEON-CASSAGNE, Rudy LLANOS à Hervé MERZ, Yves PIETRASANTA à Lucien LABIT

Etaient absent(es) :

Yves MICHEL, Pierre BOUILDOIRE, Virginie ANGEVIN, Véronique CALUEBA-RIZOLIO, François DI STEFANO, Kelyne GOUVERNAIRE, François LIBERTI, Luc 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.2316.5.

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.

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

- 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 Thau 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 m ² < Surface de plancher ≤ 80 m ²	24.41 €/m ²
80 m ² < Surface de plancher ≤ 170 m ²	22.38 €/m ²
170 m ² < Surface de plancher ≤ 250 m ²	19.32 €/m ²
Surface de plancher > 250 m ²	16.27 €/m ²
Demande de branchement	800€ (forfaitaire)*
Extension de réseau de collecte	1 500€ (forfaitaire)*

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

*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 diagnostiquée non conforme = La PFAC est due intégralement soit 1 500€ ;
- L'ANC est diagnostiquée conforme à la réglementation en vigueur = La PFAC est dégrégée 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

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

Hôtel, résidence, établissement de santé	22,38€/m ²
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 ≤ 80m ² 24,41 €/m ² 80m ² < Surface de plancher ≤ 170 m ² 22,38 €/m ² 170 m ² < Surface de plancher ≤ 250 m ² 19,32 €/m ² Surface de plancher > 250 m ² 16,27 €/m ²
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 rendues 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 délégués liés par contrat sur le territoire de la CABT. L'usager validera le devis établi et réglera 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 délégués. Le raccordé remboursera à ce dernier le coût réel des travaux.

Accuse de réception en préfecture
034-243400627-20170607-2017-120DC-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 Commelinhes
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 dématérialisation suspendra le délai de recours contentieux qui commençera 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
- MÈZE
- MONTBAZIN
- POUSSAN
- SÈTE
- VILLEVEYRAC



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

©SUEZ (visuel couverture)

Vous habitez :

- MARSEILLAN
- MIREVAL
- VIC-LA-GARDIOLE



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

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 aggloméropôle méditerranée.

GUIDE PRATIQUE

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT



Sète aggloméropôle méditerranée

4 avenue d'Aigues 34110 FRONTIGNAN

Direction du Cycle de l'Eau

04 67 46 24 70

branchement@agglopole.fr



ARCHIPEL DE THAU

1

TRAVAUX DE RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC

Après autorisation de branchement par Sète agglopôle 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 agglopôle 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 délégué 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 agglopôle 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 délégué 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 agglopôle méditerranée vous facturera la PFAC. Un avis de recouvrement vous sera adressé par la Trésorerie.

LES BONS GESTES POUR PROTÉGÉR 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**

**COMMISSION D'ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER
POUR L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

Séance du mardi 04 novembre 2025

AVIS DE LA COMMISSION

Établissement : Hôtel

Nature du projet : Complexe hôtelier en r+1 et r+5 haut standing

Référence : PC 034 023 25 00008

Catégorie : 3

Commune : BALARUC LES BAINS

Maître d'ouvrage : SNC Maison JAS

Maître d'œuvre : Rudy Ricciotti

Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré, et à l'issue du vote prévu par l'article 39 du décret 95-260, la commission d'arrondissement émet un avis :

Avis favorable

à la réalisation du projet

Prescription : les bandes d'éveil à la vigilance du parc de stationnement doivent être retirées.

Celles présentes à l'intérieur doivent être contrastées visuellement.

Mettre en place une balise sonore directionnelle afin d'orienter vers le bâtiment A ou le bâtiment B.

La Présidente



Y. BENAMARA

*Préventionniste : Lieutenant TERCERO Lionel
Groupe : Est
Adresse : parc bel air-150 rue supernova 34570 Vailhauquès
Courriel : lionel.tercero@sdis34.fr*

ETUDE DE PROJET
à la demande de permis de construire

Séance du 20 novembre 2025

<u>RAISON SOCIALE</u>	HOTEL 4* - MAISON JAS
<u>ADRESSE</u>	Allée des Sources
<u>COMMUNE</u>	BALARUC-LES-BAINS
<u>OBJET</u>	Permis de Construire n°0340232500008 construction d'un complexe hotelier à balaruc les bains
<i>Maître d'ouvrage ou pétitionnaire :</i>	demandeur MME ADAM VERONIQUE
<i>Responsable exploitant :</i>	
<u>CLASSEMENT :</u>	TYPE principal : O CATEGORIE : 3^{ème} Type(s) annexes : L N PS X

SITUATION ADMINISTRATIVE :**DOSSIER TRANSMIS PAR LE SERVICE INSTRUCTEUR : SURI – POLE ADS A FRONTIGNAN****REÇU AU SECRETARIAT DE LA COMMISSION LE : 22 SEPTEMBRE 2025****DATE DU DEPOT DU DOSSIER : 28 MAI 2025****DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE : 01 OCTOBRE 2025****MAITRE D'OUVRAGE : MME ADAM VERONIQUE**

SNC MAISON JAS
40 RUE DES CHARBONNIERS
34200 SETE

MAITRE D'ŒUVRE : MR RICCIOTTI RUDY

SAS ARCHITECTURES RUDY RICCIOTTI
17 AVENUE VICTOR HUGO
83150 BANDOL

Permis de Construire n°0340232500008
construction d'un complexe hotelier à
balaruc les bains

Examen en S/Commission du **20 novembre 2025**
Favorable (Presc.)

DÉROGATION(S) AU RÈGLEMENT DE SÉCURITÉ :

Objet (Référence à ou aux articles du règlement de sécurité)	Mesures compensatoires proposées Mesures spéciales émises par la SCDS Date de validation par la SCDS
Néant	

**Solutions techniques retenues pour l'évacuation des personnes en
tenant compte des situations d'handicaps**

Mesures spéciales	Privilégier l'évacuation immédiate de toutes les personnes à évacuer avec accompagnement de l'aide humaine et Mettre en place un schéma global d'organisation aux consignes d'évacuation des personnes, à annexer au registre de sécurité de l'établissement (R143-44 du CCH)
-------------------	--

COMPOSITION DU DOSSIER SÉCURITÉ (Art. GE2) :

- Un jeu de plans (situation, masse, niveaux, coupes)
- Une notice descriptive de sécurité datée et visée
- Engagement du maître d'ouvrage relatif aux règles générales de construction et à la solidité daté du PC / AT
- Autres documents :

TEXTES APPLICABLES :

Décret 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du Livre I du Code de la Construction et de l'Habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent;

Arrêté du 25 juin 1980 modifié relatif à la sécurité incendie dans les Établissements Recevant du Public.

Arrêté du 25 octobre 2011 (JO du 4 novembre 2011) recodifiant portant approbation des dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Type O, Hôtels et autres établissements d'hébergement.

Arrêté du 21 juin 1982 portant approbation des dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Type N, Restaurants et débits de boissons.

Arrêté du 04 juin 1982 modifié portant approbation des dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Type X, Etablissements sportifs couverts.

Arrêté du 12 décembre 1984 (JO du 22 mars 2007) portant approbation des dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Type L salles à usage d'audition, conférences, de réunions de spectacles ou à usage multiples.

Arrêté du 9 mai 2006 (JO du 8 juillet 2006) portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Type PS, parcs de stationnement couverts.

Arrêté départemental en vigueur relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

PRESENTATION ET DESCRIPTION DU PROJET:

PRESENTATION DU PROJET

Construction d'un complexe hôtelier en R-1/R+5 en deux corps de bâtiments A & B accueillant :

- Du R+2 au R+5 : des chambres
- AU R+1: un restaurant, une grande terrasse solarium, un bassin de natation, un espace pour les séminaires et chambres (bat B).
- Au RDC : un salon bien être, boutique/accueil, locaux techniques, cuisine, réserves, salle de séminaires, chambres (Bat B)
- Au R-1 : un parc de stationnement, des locaux techniques.

La mise en commun des issues du R+1 implique un classement en un unique établissement.

DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ETABLISSEMENT APRES TRAVAUX OBJETS DU PROJET :

Il s'agit d'un Hôtel R+5/R-1, d'une surface de 9669m² qui sera construit sur une parcelle de 28691m², cadastrée section DB-AD 31-1101.

La construction est constituée de 2 bâtiments. Le bâtiment A est de forme générale L sur 6 niveaux. Le bâtiment B est de forme générale rectangulaire sur 6 niveaux. Les 2 bâtiments sont reliés par 2 passerelles (une à l'air libre au R+1 et une encloisonnée au R+5). Il sera distribué de la sorte :

Au R+5 :

Bat A :

18 chambres avec sanitaires/salle de bain dont une suite et une chambre PMR.

Un office de 18m²

Une terrasse non accessible au public

Bat B :

10 chambres avec sanitaires/salle de bain dont 9 suites et une chambre PMR..

Une terrasse accessible au public

Remarque : La répartition des chambres représentées sur les plans (Bat A : 18 et Bat B : 10) ne correspond pas à répartition des chambres déclarées dans la notice de sécurité (Bat A : 17 et Bat B : 11). Cependant cela ne modifie pas les effectifs.

Au R+4, R+3, R+2 à l'identique:

Bat A : 23 chambres avec sanitaires/salle de bain dont 2 suites et une chambre PMR..

Bat B : 11 chambres avec sanitaires/salle de bain dont 10 suites et une chambre PMR..

Un office de 10m²

Au R+1:

Bat A :

Un espace restaurant de 295m²:

- Une entrée avec vide sur RDC
- Une cuisine ouverte de 75m² avec un office, une pâtisserie, un garde-manger, une laverie.
- Une salle petit déjeuner de 140m² avec un bar hôtel
- Une salle restaurant de 147m²
- Une armoire technique

Espace séminaires d'une surface totale de 298m² dont 209m² de salles.

- 1 Espace séminaire (n°4) de 47m² accessible 2PMR
- 1 Espace séminaire réversible (n°5) de 51m² accessible 2PMR
- 1 Espace séminaire réversible (n°6) de 110m² accessible 2PMR
- Un office séminaire de 13m²
- Un hall séminaire de 37m²
- 2 sanitaires de 14m² chacun
- Un hall A3 de 40m² avec un passage à l'air libre menant au bâtiment B
- 2 sanitaires de 20m² chacun
- Un local ménage de 6m²

Une grande terrasse solarium de 800m²

Un vide sur patio

Un bassin de natation de 132m² avec une plageUn local de rangement piscine de 16m²

Bat B : 11 chambres avec sanitaires/salle de bain dont 10 suites et une chambre PMR..

Un office de 9m²**Au RDC:**

Bat A :

Un hall A de 148m²Une boutique/accueil de 56m²Une salle back office de 40m²Un local bagagerie de 8m²Des sanitaires H/F de 23m²Un local vélos de 35m²(capacité de 23 vélos) donnant sur l'extérieur.Un local vélos de 65m² (capacité de 43 vélos) donnant sur l'extérieur.Un espace « bien être) de 282m² dont un SPA de 141m²Une salle de fitness de 52m²Des vestiaires H/F de 23 et 24m²Un sauna de 26m²Une cabine double de massage de 24m²Un espace de repos de 38m²Un local technique électricité de 4m²

Une zone non accessible au public avec :

Une cuisine fermée

Une zone de décartonnage de 10m²

Un accès personnel et livraison avec une rampe

Un bureau de 4m²

#SDIS34

De vestiaires H/F de 18m² chacun
 Des locaux de rangement
 Un local ordure ménagère de 22m²
 Un local lingerie & buanderie de 17m²
 Un local de stockage de 12m²
 Un local groupe froids de 9m² environ
 Un local de rangement de 11m²

Un local gouvernance de 37m²
 Des vestiaires personnels H et F de 38m² chacun
 Un atelier de maintenance de 13m²
 Un local technique AEP/ECS de 13m²
 Un local technique CTA restaurant de 21m²
 Un local de stockage de 4m²
 Un local ménage de 11m²
 Un local réserve séminaires de 23m²
 Des sanitaires H/F de 33m²
 Un local technique CTA séminaires de 29m²
 Un local technique CFO/CFA de 8m²
 Un local technique piscine de 17m²
 Un local technique de 15m²

Au bat B :

8 chambres avec un bloc sanitaires/douche
 Un parvis extérieur
 Un hall B de 59m²
 Un banc d'accueil
 Un local rangement de 6m²
 Un local technique de 10m²
 Un local ordure ménagère de 21m²
 Un local technique électrique de 15m²
 Un local AEP/ECS de 14m²
 Un local ménage de 4m²
 Une laverie de 18m²
 Un local à vélos de 10m² (capacité de 8 vélos) donnant sur la circulation.
 Un local à vélos de 50m² (capacité de 33 vélos) donnant directement sur l'extérieur.

Au R-1 :

Parking de stationnement de 148 places au total dont 7PMR et 3 places pour véhicules électriques (+ 33 places de motos).

12 places disposent d'un précablage pour véhicules électriques

L'accès voiture se fait par un rampe

La surface du PS est de 3485m²

2 petit locaux techniques CFO/CFA

2 locaux extraction/désenfumage

Des EAS sont présent dans :

- le SAS de l'ascenseur PMR n°1
- l'escalier n°2

il est desservi par 3 escaliers protégés et 4 ascenseurs dont 2 PMR

DESCRIPTIF DE SECURITE

Classement et effectif.

Effectif public : 420

Effectif personnel : 28

Effectif total : 448

Groupe : 1^{er}

Type : O

Types annexes : N,X,L,PS

Catégorie : 3ème

Visite périodique : 3ans

Implantation – Desserte :

L'établissement occupe 2 bâtiments considérés comme un seul établissement R-1/R+5 dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur à 8m.

Il est accessible par 2 façades (1 par bâtiment A et B) et desservi par 1 voie échelle.

Isolement :

L'établissement est isolé des tiers en vis-à-vis par des aires libres supérieures à 8m.

L'intercommunication entre l'hôtel et le parc de stationnement se fait par des SAS CF1H avec 2 portes PF1/2H munies de ferme porte.

L'établissement et son PS sont isolé du tiers contigus O'balia.

L'établissement est isolé des tiers par des murs CF2H. L'intercommunication en sous-sol avec le tiers « les thermes O'Balia » et le bâtiment A se fait par un ascenseur (dont les parois sont CF2H) et par un SAS CF1H avec 2 portes PF1/2H.

Construction :

Résistance et stabilité au feu

Les éléments principaux de la structure sont SF 1H et les planchers CF 1H.

Distribution intérieure:

La distribution intérieure est obtenue par cloisonnement traditionnel.

Pas de combles.

Les circulations de grande longueur encloisonnées sont recoupées tous les 25 à 30m par des parois et blocs-portes PF 1/2h à fermeture automatique asservi au SSIA.

Aménagements intérieurs :

Les parois intérieures finies (y compris leurs finitions), l'agencement, le gros mobilier et la décoration répondent, du point de vue de leur réaction au feu, aux dispositions des articles AM.

Dégagements :

L'établissement dispose de 8 escaliers au total

Bat A : 5 Escaliers encloisonnés (n°1,n°2,n°3,n°6 et n°8)

L'escalier n°3 et n°6 donnent accès au bassin de natation au R+1

Un escalier (n°7) non encloisonné, en colimaçon se situe au RDC et donne accès au restaurant au R+1. Il n'est pas décompté dans les issues de secours réglementaires, il s'agit d'un escalier supplémentaire.

Bat B : 2 escaliers encloisonnés (n°4 et n°5)

#SDIS34

Première force des secours du département

DEGAGEMENTS BATIMENT A							
NIVEAUX	EFFECTIF PAR NIVEAU	EFFECTIF CUMULE PAR NIVEAU	DEGAGEMENTS REGLEMENTAIRES		DEGAGEMENTS REALISES		OBSERVATIONS
			NOMBRE D'ISSUES DE SECOURS	NOMBRE D'UP	NOMBRE D'ISSUES DE SECOURS	NOMBRE D'UP	
R+5	40	40	2	2 UP	2	4 UP	CONFORME
R+4	54	94	2	2 UP	2	4 UP	CONFORME
R+3	54	148	2	3 UP	2	4 UP	CONFORME
R+2	54	202	2	4 UP	2	4 UP	CONFORME
R+1	95	297	2	4 UP	2(*)	6 UP	CONFORME
RDC	2	299	2	4 UP	5	14 UP	CONFORME

- (*) Au R+1, les 2 escaliers d'1UP de part et d'autre du bassin de natation ne seront comptés que dans le nombre d'UP.
- La distance maximale pour atteindre un escalier est inférieure à 40m
- Les salles séminaires ont à minima 2 issues de secours lorsque les surfaces permettent d'accueillir plus de 19 personnes.

DEGAGEMENTS BATIMENT B							
NIVEAUX	EFFECTIF PAR NIVEAU	EFFECTIF CUMULE PAR NIVEAU	DEGAGEMENTS REGLEMENTAIRES		DEGAGEMENTS REALISES		OBSERVATIONS
			NOMBRE D'ISSUES DE SECOURS	NOMBRE D'UP	NOMBRE D'ISSUES DE SECOURS	NOMBRE D'UP	
R+5	26	26	2	2 UP	2	3 UP	CONFORME
R+4	26	52	2	2 UP	2	3 UP	CONFORME
R+3	26	78	2	2 UP	2	3 UP	CONFORME
R+2	26	104	2	3 UP	2	3 UP	CONFORME
R+1	26	130	2	3 UP	2	3 UP	CONFORME
RDC	19	149	2	3 UP	3	10 UP	CONFORME

Dispositions prises pour l'évacuation des personnes en situation de handicap :

L'évacuation est assurée par le personnel formé du site pour fournir l'aide humaine nécessaire à l'évacuation.

L'établissement dispose de 9 chambres PMR soit 2 chambres PMR par niveau. Ces chambres sont traitées comme des EAS conformément à l'article O9§2 et CO59. Ces chambres ont des fenêtres accessibles depuis la voie échelle.

Une procédure d'évacuation des PMR est rédigée par le chef d'établissement.

La terrasse située au R+1 est une zone à l'air libre accessible au PMR de nature à protéger les personnes du rayonnement thermique pendant une durée minimale de 1H. Les ascenseurs ne permettent pas l'évacuation des PMR.

Des flash lumineux ne sont pas installés dans les sanitaires PMR. PRESCRIPTION

Ventilation et Désenfumage : (escaliers, locaux et les circulations)

Ventilation :

Un système de ventilation type VMC est présent dans l'établissement.

Désenfumage :

Les cages d'escalier sont désenfumables par action sur une commande tirer-lâcher.

Les locaux et la salle ne sont pas désenfumés. (absence de surfaces >300m² ou de local aveugle d'une surface >100m²)

Les circulations du bâtiment A sont désenfumés mécaniquement du R+2 au R+5 (locaux à sommeil).

Les circulations du bâtiment B ne sont pas désenfumées car la distance à parcourir depuis la porte d'une chambre, pour rejoindre un escalier protégé, ne dépasse jamais 10m. De plus, des mises à l'abri (Chambres PMR traitées comme des EAS) sont réalisées conformément aux dispositions réglementaires notamment les articles CO57, O9§2 et O11§2 du RDSI.

Le PS dispose d'une ventilation mécanique avec une débit de 900m³/H/véhicules.
Les amenées d'air sont naturelles.

Électricité et éclairage de sécurité :Électricité :

Les installations électriques de l'établissement respectent les normes en vigueur NFC15-100. Un local TGBT pour chaque bâtiment et un transformateur privé pour l'ensemble de l'établissement. **PRESCRIPTION**

IRVE : PRESCRIPTION

Les emplacements pour les IRVE sont matérialisés.

10 points de charge maximum par station

La station de charge est séparée des autres emplacements contigus par des parois PF1H

2 extincteurs à eau de 6KG sont disposés à proximité de l'emprise des postes de charge électrique.

Une coupure d'urgence générale de l'alimentation électrique des points de charge est présente à proximité des commandes de désenfumage du parc.

Éclairage de sécurité :

L'éclairage de sécurité installé assure les fonctions d'évacuation et d'ambiance ou d'antipanique.

L'éclairage de sécurité est assuré par des blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES) et par des blocs autonomes pour habitation (BAEH).

Le PS dispose d'un éclairage normal et un éclairage d'évacuation composés de foyers lumineux (nappes hautes et basses)

Chauffage et climatisation

Le chauffage est assuré par un système électrique.

Risques spéciaux : PRESCRIPTIONLocaux à risques particuliers d'incendie :

Les locaux suivants sont considérés à risques importants :

- Le parking du sous-sol qui est séparé de l'hôtel par une dalle béton CF2H.

Les locaux suivants sont considérés à risques moyens :

- les locaux ménage et rangement
- locaux techniques
- offices
- cuisine
- locaux ordures ménagères.

Cuisines :

L'établissement est équipé d'une grande cuisine ouverte ($P>20\text{KW}$) et protégée par une retombée en plafond de 0.50m en matériaux incombustibles et SF 1/4H.

Gaz :

Une installation de gaz de ville dessert l'établissement.

Ascenseur :

L'établissement est doté de 5 ascenseurs.

PPV : PRESCRIPTION

Une installation de panneaux photovoltaïques est présente en toiture.

Les onduleurs seront soit en toiture, soit dans un local CF1H à l'intérieur du bâtiment.

Les câbles « courant continu » chemineront à l'intérieur du bâtiment dans un VTP CF1H.

2 installations de capteurs solaires thermiques sont présentes en toiture.

Moyens de secours :

Moyens d'extinction :

Les moyens de secours de l'établissement sont constitués d'extincteurs adaptés aux risques.

Service de sécurité et formation du personnel :

Un membre du personnel ou un responsable au moins est présent en permanence lorsque l'établissement est ouvert au public et surveille le SSI.

Le personnel est formé à la conduite à tenir en cas d'incendie.

SSI et Equipement d'alarme :

Système de sécurité incendie de catégorie A avec équipement d'alarme de type 1.

DAI installée dans l'ensemble de l'établissement à l'exception des sanitaires et des escaliers.

Le PS est placé sous DAI en lien avec le SSI de l'établissement.

Le déclenchement de l'alarme entraîne :

- La décondamnation des issues verrouillées de l'ensemble du PS
- L'affichage à l'entrée des véhicules de l'interdiction d'accès
- La diffusion d'un message pré-enregistré

Consignes :

Des consignes sur la conduite à tenir en cas d'incendie seront affichées dans l'établissement et dans chaque chambre.

Dispositions facilitant l'action des sapeurs-pompiers :

Plans schématiques évacuation et d'intervention de l'établissement sont conformes à la norme NFS 60-303 du 20 septembre 1987.

Système d'alerte :

Système d'alerte assuré par le téléphone urbain fixe.

DECI :

La défense extérieure contre l'incendie est assurée par les points d'eau incendie :

1. PEI n° 34023.00004 situé(s) à moins de 150 mètres de l'établissement.
2. PEI n° 34023.00003 situé(s) à moins de 150 mètres de l'établissement.

Ces 2 PEI sont identifiés comme indisponibles sur le logiciel partagé OPENDECI. PRESCRIPTION

DÉTAIL CLASSEMENT :

En application de l'article R 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article GN1 du règlement de sécurité, l'effectif du public est calculé en référence à ou aux articles suivants :

BATIMENT A									
NIVEAUX	DESTINATION DES LOCAUX	NOMBRE & SURFACE	REF	BASE DE CALCUL	EFFECTIF PUBLIC	EFFECTIF PERSONNEL	EFFECTIF TOTAL DU NIVEAU	EFFECTIF CUMULE	
R+5	CHAMBRES	17	O2	1p/lit 1place 2pers/lit 2 places	38	2	40	40	
R+4	CHAMBRES	23	O2		52	2	54	94	
R+3	CHAMBRES	23	O2		52	2	54	148	
R+2	CHAMBRES	23	O2		52	2	54	202	
R+1	RESTAURANT	295m ²		1p/2m ²	90	5	95	297	
RDC	ACCUEIL SEMINAIRES					2	2	299	
R-1	PS	-	-	-	-	-	-	-	
				TOTAL	284	15	299		

BATIMENT B									
NIVEAUX	DESTINATION DES LOCAUX	NOMBRE & SURFACE	REF	BASE DE CALCUL	EFFECTIF PUBLIC	EFFECTIF PERSONNEL	EFFECTIF TOTAL DU NIVEAU	EFFECTIF CUMULE	
R+5	CHAMBRES	11	O2	1p/lit 1place 2pers/lit 2 places	24	2	26		
R+4	CHAMBRES	11	O2		24	2	26	52	
R+3	CHAMBRES	11	O2		24	2	26	78	
R+2	CHAMBRES	11	O2		24	2	26	104	
R+1	CHAMBRES	11	O2		24	2	26	130	
RDC	CHAMBRES	8	O2		16	3	19	149	
R-1	PS	-	-	-	-	-	-	-	
				TOTAL	136	13	149		

Il s'agit d'un établissement du 1^{er} groupe de type O avec activité(s) de type N,X,L, PS, de 3^{ème} catégorie.

EFFECTIF théorique simultanément admissible au maximum	CLASSEMENT prévisionnel pour le dossier présenté et au vu des éléments fournis de la notice de sécurité
TOTAL PUBLIC : 420 PERSONNEL : 28 TOTAL PUBLIC + PERSONNEL : 448	<u>Groupe</u> : DE 301 A 700 PERSONNES <u>Type</u> : O L N PS X <u>Catégorie</u> : 3 ^{ème}

PRESCRIPTIONS :

Nota : Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

Obligations du constructeur ou de l'exploitant (art GE 7)

« Le constructeur ou l'exploitant doit communiquer aux vérificateurs, sur support papier, la notice de sécurité, les plans et les renseignements de détails concernant les installations techniques, les prescriptions imposées par le permis de construire ou l'autorisation de travaux, ainsi que l'historique des principales modifications effectuées et les prescriptions notifiées à la suite de visites de contrôle des commissions de sécurité ».

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerter le présent dossier.

Il est précisé à l'autorité administrative compétente les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation suivantes :

« Conformément à l'article L 122-3 (ex L111-8), les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L 122-3 (L 111-8), L 141-2 et L 143-2. »

Outre les dispositions retenues et reportées à la notice de sécurité jointe au dossier, respecter les prescriptions suivantes :

A) Prescriptions relatives aux vérifications administratives et techniques

- 1- **Fournir à la sous-commission départementale de sécurité par l'intermédiaire de Monsieur le Maire, lors de la demande d'autorisation d'ouverture, les documents suivants :**
 - l'attestation par laquelle le maître de l'ouvrage certifie avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur (article 46 du décret n°95-260 du 8 mars 1995),
 - l'attestation du bureau de contrôle, précisant que la mission solidité a bien été exécutée. Cette attestation sera complétée par les relevés de conclusions des rapports de contrôle, attestant de la solidité de l'ouvrage (article 46 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995),
 - un rapport de vérifications réglementaires après travaux (RVRAT) établi par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur (articles R143-37 du CCH et GE8§1).
 - Le dossier d'identité SSI établi par la personne chargée de la coordination (norme NFS 61-932).
 - La réception de l'installation du système de sécurité incendie dans les conditions définies au paragraphe 13 de la norme NFS 61-932. Les résultats de la visite de réception, ainsi que l'existence du dossier d'identité SSI, devront être pris en compte dans les rapports de vérifications visés à l'article GE 9.

Ces documents seront transmis au service prévention du SDIS 34, au plus tard 48 heures avant la date retenue pour la visite de réception (dans le cas contraire, la visite ne sera pas effectuée)

- 2- **Tenir à disposition** de la commission le document de l'installateur compétent attestant la conformité du système de désenfumage aux textes et normes en vigueur (exutoires et dispositifs de commande). Le contrôleur technique devra émettre un avis conclusif sur la conformité du système de désenfumage. Afin d'assurer le suivi des vérifications techniques, les relevés des débits initiaux devront être conservés par l'exploitant et seront présentés lors des visites périodiques. (Art. R. 143-34 du CCH, Art. GE3, DF 4, IT n°246 & 247).

B) Prescriptions relatives aux dispositions constructives

- 3- **S'assurer** de la présence et de la bonne répartition des chambres PMR traitées en EAS à tous les niveaux du bâtiment B. La fenêtre de ces chambres doivent être accessible depuis la voie échelle. En effet, si les chambres aménagées et accessibles aux personnes circulant en fauteuil roulant sont traitées comme espaces d'attente sécurisés, alors, en atténuation, l'ensemble des niveaux n'est pas redevable des dispositions de l'article GN 8 (§3 et §4). De plus, les chambres traitées en espaces d'attente sécurisés peuvent déroger à certaines dispositions de l'article CO 59. (Art. O9§2, O11§2, CO57, CO59 et GN8 du RDSI)
- 4- **Considérer** les locaux à vélos, s'ils sont destinés à accueillir des vélos électriques et des trottinettes électriques, comme des locaux à risques moyens. Il convient de les isoler des locaux et dégagements accessibles au public par des planchers (Arrêté du 31 mai 1991) « hauts » et parois CF de degré une heure avec des blocs-portes CF de degré une demi-heure équipés d'un ferme-porte. (Arrêté du 24 janvier 1984). (Art. C028§2 du RDSI)
- 5- **Recouper**, dans le parking, le stationnement accueillant des Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE) toutes les 5 places par des murs CF1H. Ces séparations permettent renforcer la sécurité en limitant la propagation d'un incendie d'un véhicule électrique à l'autre. (Art. R143-13 du CCH)
- 6- **S'assurer** que les commandes de commande manuelle de désenfumage du parc de stationnement respectent les dispositions de l'article. (PS18§4.4 du RDSI)

C) Prescriptions relatives au fonctionnement d'exploitation

- 7- **Centraliser** la mise hors tension générale de l'installation électrique de l'établissement à l'entrée du bâtiment et la rendre inaccessible au public. Le dispositif doit être facilement atteignable par les services de secours. Il doit permettre la mise hors tension du Bâtiment A, B, du PS et des IRVE. Une coupure d'urgence générale de l'alimentation électrique des points de charge doit être également positionnée à l'entrée du parking (au niveau de référence). (Art. EL 11 du RDSI)
- 8- **Installer** un équipement d'alarme perceptible (flash lumineux) tenant compte de la spécificité des locaux et des différentes situations de handicap des personnes amenées à les fréquenter isolément notamment les sanitaires PMR. (Art. GN8 du RDSI)

D) Prescriptions relatives à la Défense Extérieure Contre l'Incendie

- 9- **S'assurer** de la pérennité du PEI n° 34023.00003 et n° 34023.00004, situé à proximité de l'hôtel, Allée des sources à Balaruc-les-Bains. (Art. MS6 du RDSI et Arrêté départemental relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)).

#SDIS34

Première force des secours du département

E) Prescriptions relatives aux installations de panneaux photovoltaïques

10- Respecter les dispositions ci-dessous concernant l'installation de panneaux photovoltaïques. Pour rappel, le SDIS 34 recommande les mesures suivantes :

- Réaliser l'installation photovoltaïque conformément aux dispositions réglementaires applicables au bâtiment concerné en matière de prévention contre les risques d'incendie et de panique (notamment l'accessibilité des façades, désenfumage, stabilité au feu...).
- S'assurer que l'ensemble de l'installation est conçu en matière de sécurité selon les préconisations du guide UTE C15-712, et du guide pratique réalisé par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) avec le syndicat des Energies Renouvelables (SER) baptisé " Spécifications techniques relatives à la protection des personnes et des biens dans les installations photovoltaïques raccordées au réseau " (23 janvier 2012).

Et notamment prendre toutes les dispositions pour éviter aux intervenants des services de secours tout risque de choc électrique au contact d'un conducteur actif de courant continu sous tension.

Cet objectif peut être atteint par les dispositions suivantes :

- Un système de coupure d'urgence de la liaison DC est mis en place, positionné au plus près de la chaîne photovoltaïque, piloté à distance depuis une commande regroupée avec le dispositif de mise hors-tension du bâtiment ;
- Les câbles DC cheminent en extérieur (avec protection mécanique si accessible) et pénètrent directement dans chaque local technique onduleur du bâtiment ;
- Les onduleurs sont positionnés à l'extérieur, au plus près des modules, sur le toit si possible ;
- Positionner une coupure générale simultanée de l'ensemble des onduleurs de façon visible à proximité du dispositif de mise hors tension du bâtiment et l'identifier par la mention : " Attention – Présence de deux sources de tension : 1- Réseau de distribution ; 2- Panneaux photovoltaïques " en lettres noires sur fond jaune.

– **S'assurer** que la capacité de la structure porteuse du bâtiment est apte à supporter la charge rapportée par l'installation photovoltaïque.

– **Signaler** les emplacements des locaux techniques onduleurs sur les plans affichés destinés à faciliter l'intervention des secours.

– **Apposer** le pictogramme dédié au risque photovoltaïque :

- à l'extérieur du bâtiment (à l'accès des secours)
- aux accès des locaux abritant les équipements techniques relatifs à l'énergie photovoltaïque
- sur les câbles DC tous les 5 mètres.

Pour les installations photovoltaïques installés en toiture un cheminement libre d'au moins 60 cm de large devra être aménagé autour du ou des champs photovoltaïques si présence d'installations techniques en toiture (exutoires, climatisation, chaufferie, ventilation, ...). Celui-ci permet notamment aux services incendie et de secours d'accéder à toutes ces installations techniques du toit en cas de sinistre les concernant et permet la mise en œuvre des moyens de lutte des sapeurs-pompiers.

S'assurer que l'ensemble de l'installation est conçu en matière de sécurité selon les préconisations du guide UTE C15-712, et du guide pratique réalisé par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) avec le syndicat des Energies Renouvelables (SER) baptisé " Spécifications techniques relatives à la protection des personnes et des biens dans les installations photovoltaïques raccordées au réseau " (23 janvier 2012). Et notamment prendre toutes les dispositions pour éviter aux intervenants des services de secours tout risque de choc électrique au contact d'un conducteur actif de courant continu sous tension.

Positionner les onduleurs à l'extérieur, au plus près des modules et sur le toit si possible ou les installer dans un local comportant des parois de degré coupe-feu égal au degré de stabilité au feu du bâtiment, avec un minimum de 30 minutes. Dans ce dernier cas, les câbles DC devront pénétrer directement dans le local technique onduleur.

S'assurer que la capacité de la structure porteuse du bâtiment est apte à supporter la charge rapportée par l'installation photovoltaïque.

Faire contrôler annuellement l'installation photovoltaïque par un technicien compétent (article R143-34 du CCH).

Saisir la commission de sécurité compétente un mois avant la date prévue pour l'ouverture au public de l'établissement (article R 143.38 du CCH). Les documents listés ci-dessous devront être transmis au service prévention du SDIS 34, **au plus tard 48 heures avant la date retenue pour la visite de réception** (dans le cas contraire, la visite ne sera pas effectuée) :

- L'attestation par laquelle le maître de l'ouvrage certifie avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur (article 46 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995).
- L'attestation du bureau de contrôle, précisant que la mission solidité a bien été exécutée (Mission L). Cette attestation sera complétée par les relevés de conclusions des rapports de contrôle, attestant de la solidité de l'ouvrage (article 46 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995).
- Un rapport de vérifications réglementaires après travaux (RVRAT) établi par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur (article R 143.37 du CCH et GE 8§1).

OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :**(Applicables aux ERP du 1^{er} groupe, et du 2^{ème} groupe avec hébergement)**

L'établissement est soumis aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), articles R 143-1 à 47 ainsi qu'au **décret 95-260** du 8 Mars 1995 modifié. En outre il est rappelé :

Art. R 143-29 du CCH et Art 43 du décret précité

Avant toute ouverture de l'établissement au public, au moins un mois avant la date prévue, une demande d'autorisation d'ouverture doit être adressée au maire de la commune.

Art. R143-30 du CCH - *Le maire autorise l'ouverture par arrêté pris après avis de la commission ; cet arrêté est notifié à l'exploitant soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une ampliation en est transmise au représentant de l'Etat.*

Art. 46 et Art. 47 du décret précité

Lors de la demande d'autorisation d'ouverture, les documents suivants devront impérativement être présentés :

- *Attestation du maître d'ouvrage certifiant avoir fait effectuer les contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité,*
- *Attestation du bureau de contrôle précisant que la mission solidité a bien été exécutée.*

Avant la visite d'ouverture, le rapport relatif à la sécurité des personnes établi par la personne ou l'organisme agréé (RVRAT) devra être présenté à la commission de sécurité, sous 48 heures ouvrées au moins (doctrine départementale). En l'absence du RVRAT, la visite n'aura pas lieu.

Art. R 143-28 du CCH - *Les procès-verbaux de réaction au feu avec attestation de pose et rapports de vérification effectués par des organismes agréés ou techniciens qualifiés doivent être présentés à la commission de sécurité.*

Art. 48 du décret précité - *En l'absence des documents mentionnés aux articles 46 et 47, AVANT la visite de réception, la commission de sécurité ne pourra se prononcer.*

Art. R 143-25 du CCH - *Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions réglementaires/Le contrôle exercé par l'administration ou les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement.*

Art L2213-32 et L2225-1 du code général des collectivités territoriales:/ DECI

« Le maire assure la défense extérieure contre l'incendie. »

« La défense extérieure contre l'incendie a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin. Elle est placée sous l'autorité du maire. »

OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR OU DE L'EXPLOITANT :

« Le constructeur ou l'exploitant doit communiquer aux vérificateurs missionnés les prescriptions imposées par le permis de construire ou l'autorisation de travaux, ainsi que l'historique des principales modifications effectuées et les prescriptions notifiées à la suite de visite de contrôle des commissions de sécurité. » (Art. GE7§2)

« Les constructeurs, propriétaires et exploitants (ou responsable unique) sont tenus tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes (Art. R 143-3 du CCH) » et particulièrement « l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes (Art. R143-7 du CCH).

Les ERP du 2^{ème} groupe (5^{ème} catégorie) sans hébergement ne font pas obligatoirement et systématiquement l'objet d'une visite avant ouverture au public, ni d'une visite périodique par la commission de sécurité (Art. R 143-14 du CCH); aucun arrêté municipal d'ouverture n'est nécessaire.

Art. L 122-3 du CCH: Toutefois, « les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un ERP ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L 141-2 et L 143-2 du CCH ».

Tout établissement accueillant du public doit détenir au moins un défibrillateur automatisé externe, dans un emplacement bien visible du public et facile d'accès, à compter du

- **01/01/2020 pour les ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, y compris pour les parcs de stationnement de plus de 250 véhicules,**
- **01/01/2021 pour les ERP de 4^{ème} catégorie,**
- **01/01/2022 pour les ERP de 5^{ème} catégorie suivants : structures d'accueil de personnes âgées et handicapées les gares, les établissements sportifs clos et couverts ainsi que les salles polyvalentes sportives, les établissements de soins.**

Chaque propriétaire doit veiller à la mise en œuvre de la maintenance du défibrillateur et de ses accessoires et des contrôles de qualité prévus pour les dispositifs médicaux.

RAISON SOCIALE : HOTEL 4* - MAISON JAS

O 3

ADRESSE : Allée des Sources 34540 BALARUC-LES-BAINS

Objet : Permis de Construire n°0340232500008

AVIS COLLEGIAL DE LA SOUS-COMMISSION :

Séance du 20 novembre 2025

Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré, à l'issue du vote prévu par l'article 39 du décret 95-260, la Commission émet un avis collégial :

FAVORABLE

au permis de construire N° 034 023 25 00008

DEFAVORABLE

Sous strict respect des prescriptions émises dans le présent rapport d'étude.

Toutefois, l'avis émis, au titre des risques d'incendie et de panique, ne préjuge pas des autres autorisations délivrées au titre du Code de l'urbanisme.

Rappels des Obligations du constructeur ou de l'exploitant (art GE 7)

« Le constructeur ou l'exploitant doit communiquer aux vérificateurs, sur support papier, la notice de sécurité, les plans et les renseignements de détails concernant les installations techniques, les prescriptions imposées par le permis de construire ou l'autorisation de travaux, ainsi que l'historique des principales modifications effectuées et les prescriptions notifiées à la suite de visites de contrôle des commissions de sécurité »

A l'attention du service instructeur d'urbanisme

Le service instructeur d'urbanisme compétent devra informer par écrit le secrétariat de la commission de sécurité de tout refus de délivrance d'autorisation de construire ou de tout projet abandonné par le pétitionnaire.

Le (La) Président (e),

Le chef du bureau des préventions
et des politiques administratives
Philippe MOLIERE

**INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE
AVIS DU SERVICE DECHETS MENAGERS**

Commune : BALARUC LES BAINS

Référence du dossier : PC 034 023 25 00008

Demandeur : MAISON JAS

Adresse des travaux : Allée des Sources 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).

ETABLISSEMENT PROFESSIONNEL

Date d'instruction : 11/07/2025

Avis du service : Favorable avec prescriptions

Observations particulières :

Ce projet bénéficiera de 2 locaux déchets (cf plan)

Bâtiment A : Dans la zone logistique du bâtiment à côté de la cuisine et de la zone de décartonnage, sans accès directe depuis l'extérieur.

La collecte des déchets sera effectuée à l'extérieur du bâtiment, une zone de ramassage est prévue à côté de l'aire de livraison, sur l'allée des sources.

Les bacs de cette zone seront collectés par le service régie collecte de par la voie publique

Les bacs seront acheminés sur cette zone par le personnel de l'hôtel.

2. Bâtiment B : Dans la zone technique, à l'angle nord -est du bâtiment. L'accès au local est direct depuis l'extérieur.

Ce local devra être pourvu d'un point d'eau avec siphon, d'une aération et d'un détecteur de lumière.

Il sera pourvu d'une porte à digicode de 1.20m à de large afin de faciliter la manipulation des bacs par le service régie collecte.

Pour la partie déchets, le service pré-collecte devra être contacté avant le début des travaux afin de valider les modalités techniques.



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

Avis technique du 02/07/2025

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	PC 034 023 25 00008
Date de dépôt de la demande	28/05/2025
Nom & Prénom du demandeur	MAISON JAS
Nom de la société	SNC MAISON JAS
Adresse du demandeur	40 RUE DES CHARBONNIERS 34200 SETE
Adresse de la construction	Allée des Sources 34540 BALARUC LES BAINS
Adresse e-mail	vadam@promojok.fr
Contact téléphonique	

b) Données parcellaires

Référence cadastrale de la parcelle	23 AD 1101, 23 BD 31
Zonage PPRI	-
Zonage pluvial	Zone pluviale n°1
Etude ruissellement (SMBT) Hauteur d'eau max pour pluie décennale	0.44
Etude ruissellement (SMBT) Hauteur d'eau max pour pluie centennale	1.24

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

Avis technique du 02/07/2025

III. Etude technique

a) Les documents techniques du projet

	Etat
Notice - Etude hydraulique du projet	Document joint à la demande
Dossier Loi sur l'Eau	Document joint à la demande
Plans masse - Principe de gestion des eaux pluviales sur la parcelle	Document joint à la demande
Plans masse - Détails du branchement sur le réseau public	Document à fournir au service Cycle de l'Eau avant délivrance de la DAACT

b) Les données techniques du projet

	Valeur
Surface totale l'unité foncière (m ²)	23 AD 1101 (238 m ²), 23 BD 31 (28476 m ²)
Espaces imperméabilisés avant-projet (m ²)	3675
Espaces imperméabilisés après-projet (m ²)	3924
Volume de rétention lié au projet (m ³)	172.0
Débit de régulation de l'ouvrage de rétention (L/s)	29.00
Débit de surverse (L/s)	237.00
Descriptif du rejet	Réseau public
Caractéristique d'écoulement du rejet	Gravitaire
Ø du réseau public existant pour raccordement du rejet (mm)	Ø800
Dispositif de traitement mis en place	Ouvrage de décantation, lame siphonée ou lame de déshuillage et d'un système obturateur
Sensibilité du rejet	Peu sensible

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

Avis technique du 02/07/2025

c) Analyse des techniques d'infiltration et de désimperméabilisation

	Etat	Commentaires
Revêtements perméable utilisé (m ²)	Oui	279
Dispositif de gestion des eaux pluviales mis en place		Voirie (168 m ²), accès et stationnement perméable (111 m ²) 2 bassins paysagers (45m ³ et 127 m ³) avec cunette drainante en fond de bassin. Orifice de vidange Ø110 raccordé en Ø500 et rejet concentré sur le réseaux en Ø800 dévoyé par la commune.
Etude de sol fournie et perméabilité du sol (m/s)	Fournie	10-6
Surface active déconnectée (m ²)	Oui	Sans objet

IV. Avis du service Cycle de l'eau

Favorable avec prescriptions

La gestion des eaux pluviales devra être conforme au PCMI02 - notice hydraulique transmis pour l'instruction.

Le projet prévoit la mise en place de deux bassins de rétention d'un volume total de 172 m³, le pétitionnaire devra s'assurer que le volume utile soit bien respecté lors de la réalisation des travaux. La vidange du bassin devra s'effectuer entre 24 et 48h maximum et la surverse de sécurité devra être maîtrisée.

Le raccordement de l'ouvrage de rétention au réseau public en Ø800 devra s'effectuer à l'aide d'un regard de visite en Ø1200.

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

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.

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, leur nature, la qualité des ouvrages hydrauliques et les matériaux utilisés



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

Avis technique du 02/07/2025

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 récolelement 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 bassin de rétention et un reportage photos de l'exécution de celui-ci.

a) Impact hydraulique du rejet sur le réseau public

Impact : Moyen

Justification : Surfaces imperméabilisées importante ($> 500 \text{ m}^2$), gestion des eaux pluviales par légère infiltration et rejet en débit régulé au réseau public.



**COMMISSION D'ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER
POUR L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES**

SEANCE DU 04 NOVEMBRE 2025

**Étude de Dossier
Rapport de présentation**

Affaire suivie par	Meryl Philip
	04-67-18-43-95

Commune	BALARUC LES BAINS
Dossier N°	PC 034 023 25 00008
Demandé par	SNC MAISON JAS Madame Véronique ADAM
Établissement	Maison Jas
Adresse de la construction	Allée des Sources à BALARUC LES BAINS (34540)
Maître d'œuvre	SAS Architectures Rudy Ricciotti
Nature du projet	Construction d'un complexe hôtelier en R-1 / R+5 en deux corps de bâtiments (hôtel 4 étoiles).
Nature des travaux	Construction d'un complexe hôtelier en R-1 / R+5 en deux corps de bâtiments (hôtel 4 étoiles) accueillant : R-1 : Parc de stationnement, locaux techniques. RdC : Salon bien être, boutique, accueil, locaux techniques, cuisine, réserves, salle de séminaires, chambres (bâtiment B). R+1 : Restaurant et cuisine, Grande terrasse Solarium, bassin de natation, séminaires, chambres (bâtiment B). R+2 à R+5 : Chambres (bâtiments A&B).
Activités exercées	Hôtellerie
Reçu en Mairie le	28/05/2025
Complété le	11/07/2025, 29/07/2025 et le 30/10/2025

Effectif du public (maximum susceptible être admis par niveau)	Personnel	28
	Public	420
	TOTAL	448
Classement proposé (Type – Catégorie sous réserve de l'avis de la Commission de Sécurité)		3 ^{ème} catégorie de type

Textes applicables :

Loi n°2005-102 du 11 février 2005

Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006

Décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation et les arrêtés s'y rapportant.

Arrêté du 20 avril 2017

Programme :

Le projet concerne la construction d'un complexe hôtelier en R-1 / R+5 en deux corps de bâtiments (hôtel 4 étoiles) accueillant :

R-1 : Parc de stationnement, locaux techniques.

RdC : Salon bien être, boutique, accueil, locaux techniques, cuisine, réserves, salle de séminaires, chambres (bâtiment B).

R+1 : Restaurant et cuisine, Grande terrasse Solarium, bassin de natation, séminaires, chambres (bâtiment B).

R+2 à R+5 : Chambres (bâtiments A&B).

Constatations :

1 - Circulation extérieure :

L'accès véhicules et piétons s'effectue depuis l'Allée des sources.

Stationnement :

Le parc de stationnement comprend 148 places de stationnement dont 7 accessibles aux personnes handicapées soit plus de 2 % du nombre total de places prévues pour le public.

La place PMR se situe à proximité de l'accès principal et reliée à celui-ci par un cheminement extérieur accessible.

Les dimensions des places PMR sont conformes (3.30m x 5.00m) et présente un dévers inférieur à 2 %.

Un marquage au sol et une signalétique verticale sont prévus. Une sur-longueur de 1m20 est matérialisée sur la voie de circulation afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant d'entrer ou de sortir par l'arrière de son véhicule.

Un marquage au sol et une signalétique verticale sont prévus.

La place PMR se raccorde sans ressaut de plus de 2cm au cheminement d'accès à l'entrée principale.

Cheminement :

Le cheminement extérieur se décompose de la manière suivante :

- cheminement depuis la place PMR

Le revêtement du cheminement présente un contraste visuel et tactile ou un repère continu et tactile.

Le cheminement accessible est horizontal et sans ressaut.

La largeur minimale du cheminement accessible est de 1m40 libre de tout obstacle.

Le dévers est nul.

Les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour sont positionnés à chaque choix d'itinéraire donné.

Le sol est non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Le cheminement accessible croise un itinéraire emprunté par des véhicules et comprend un élément permettant l'éveil à la vigilance des piétons au droit de ce croisement, par un marquage au sol et une signalisation adaptée.

- cheminement depuis la voirie

L'accès principal se fait directement depuis le domaine public sans ressaut.

Une rampe de 4% sur 5m de long et 3m80 de large est présente et comprend un palier de repos en haut et en bas du plan incliné.

Une bande de guidage est prolongée jusqu'aux banques d'accueil du bâtiment A et B.

L'accès au restaurant se fait depuis l'espace public soit par un volet de 3 marches traitées soit par une rampe de via une rampe de 4 % sur 5 m de long et 1m46 de large.

Un palier de repos est prévu en haut et en bas du plan incliné.

La bande de guidage est prolongée jusqu'à la banque d'accueil.

Accès au bâtiment :

Le niveau d'accès principal au bâtiment est situé en continuité avec le cheminement extérieur accessible.

L'entrée principale est facilement repérable (contraste visuel, éléments architecturaux ...)

L'accès au bâtiment se fait depuis le parc de stationnement par 3 ascenseurs conformes.

Les ascenseurs 3 et 4 permettent l'accès direct au complexe hôtelier et l'ascenseur 1 permet l'accès direct au restaurant.

L'accès aux ascenseurs se fait depuis le parking par une porte de 0.93m de large puis une seconde porte de 0.93m de large.

A l'intérieur du sas les espaces de manœuvre sont conformes et une giration est possible hors débattement de porte. Une giration est présente au droit du l'ascenseur.

Les caractéristiques dimensionnelles de l'escalier sont conformes : largeur de 1.20 entre les mains courantes situées entre 0.80m et 0.90m m de hauteur et prolongées des deux côtés de 28 cm en bas et en haut de l'escalier (longueur d'un giron). Les nez de marches sont contrastés, non glissants, les contremarches sont également contrastées et une bande d'éveil se situe à 50cm de la première marche du haut de l'escalier et des paliers intermédiaires par bande rugueuse contrastée. La hauteur des marches de 16cm est conforme ainsi que la largeur du giron de 28cm.

Ces escaliers sont prévus dans l'ensemble de l'établissement.

1) Bâtiment A

L'accès au bâtiment se fait librement par deux doubles portes dont les battants font 0.93m de largeur avec un ressaut de 2cm.

L'agencement intérieur permet une circulation d'une largeur de 1m40 et plus.

Des espaces de giration d'un diamètre de 1.50m sont prévus à chaque choix directionnel et dans chaque pièce accessible au public.

Un espace d'attente dans le hall est prévu avec deux places PMR.

Tous les poteaux situés à l'intérieur de l'établissement seront repérés

a) Le rez de chaussée prévoit des locaux accessibles au public :

- Accueil
- Boutique
- Sanitaires
- Salle de séminaires
- Espace bien être
- Vestiaires

Banque d'accueil / caisse de paiement :

Une banque d'accueil/caisse de paiement est rendue accessible par un cheminement de 1m40 de largeur.

Le meuble de caisse dispose d'une partie surbaissée de 0.80m de hauteur maximale, un vide en partie inférieure de 0.30m de profondeur, 1m50 de largeur et 0.74m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. Un espace d'usage est matérialisé à l'aplomb de la partie adaptée.

La caisse de paiement est munie d'un affichage directement lisible par l'usager et le dispositif de paiement est facilement préhensible.

Boutique:

L'accès à la boutique se fait depuis le hall par une porte de 0.93m de large.

Le meuble de caisse dispose d'une partie surbaissée de 0.74m de hauteur maximale, un vide en partie inférieure de 0.30m de profondeur, 1m60 de largeur et 0.70m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. Un espace d'usage est matérialisé à l'aplomb de la partie adaptée.

Sanitaires :

L'établissement dispose de deux blocs sanitaires mixte accessible directement soit depuis le hall par une porte de 0.93m de large soit depuis l'espace séminaire bien être par une porte de 0.93m de large

- Sanitaire Hall A :

Le bloc comporte deux sanitaires accessibles aux PMR et deux lavabos dont un accessible aux PMR.

L'accès à chaque WC se fait par une porte de 0.90m de large.

Les sanitaires PMR comportent un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Le lavabo est conforme avec le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb.

- Sanitaire Hall séminaires et bien être :

Le bloc comporte quatre dont deux sanitaires accessibles aux PMR et trois lavabos dont un accessible aux PMR.

L'accès à chaque WC se fait par une porte de 0.90m de large.

Les sanitaires PMR permettant le transfert soit à gauche soit à droite.

Un pictogramme indiquera le sens de transfert sur la porte d'accès au WC.

Les sanitaires PMR comportent un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Le lavabo est conforme avec le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb.

Salle séminaires :

L'accès à l'espace séminaires se fait depuis le hall par deux doubles portes comportant des battants de 0.93m de large sans ressaut. L'établissement dispose de trois salles de séminaires comportant dans chaque d'elle moins de 50 places assises dont 2 emplacements PMR

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large.

Espace bien être :

L'espace dispose d'une salle de repos, d'une salle comprenant une cabine de massage, un sauna, un hammam et une salle de sport.

- Salle de sport :

L'accès se fait par une porte de 0.93 de large. Deux espaces d'usage sont prévus latéralement à deux machines.

- Espace repos

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large. La largeur de circulation est d'1m40.

Une table est prévue conforme : hauteur maximale de 0.8m, un vide en partie inférieure de 0.44m de profondeur, 0.90m de largeur et 0.73m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. L'épaisseur du pied de la table est de 2cm.

Un sofa est prévu à une hauteur de 0.40m.

- Cabine double

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large.

Un espace d'usage est prévu latéralement à la table de massage ajustable en hauteur.

- Sauna/hammam

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large. Un espace d'usage est prévu.

- Terrasse

L'accès se fait des doubles portes de 0.93m de large sans ressaut de plus de 2cm.

Vestiaires :

L'établissement dispose de deux vestiaires : un pour les femmes et un pour les hommes.

L'accès à chaque vestiaire se fait par une porte 0.93m de large.

• **Vestiaires Femme**

Le vestiaire comporte deux lavabos donc 1 PMR, des casiers accessibles aux PMR, une douche et un WC.

L'accès à la douche se fait par une porte de 0.93m de large.

La douche accessible comprend : un siphon de sol avec un ressaut inférieur à 2 cm, une assise située à une hauteur de 0.50m, une barre d'appui à 0.80m du sol et des commandes de douches à une hauteur comprise entre 0.90 m et 0m30. Les patères sont situées à une hauteur d'1m30.

La douche comporte un espace d'usage conforme situé latéralement par rapport à l'assise ainsi qu'un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.

Le vestiaire comporte un banc situé à une hauteur de 0.45m avec un espace d'usage latéral et une barre d'appui amovible.

L'accès au WC se fait par une porte de 0.93m de large.

Il comporte un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Le lavabo est conforme avec le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb.

• **Vestiaires Homme**

Le vestiaire comporte deux lavabos donc 1 PMR, des casiers accessibles aux PMR, une douche et un WC.

L'accès à la douche se fait par une porte de 0.93m de large.

La douche accessible comprend : un siphon de sol avec un ressaut inférieur à 2 cm, une assise située à une hauteur de 0.50m, une barre d'appui à 0.80m du sol et des commandes de douches à une hauteur comprise entre 0.90 m et 0m30. Les patères sont situées à une hauteur d'1m30.

La douche comporte un espace d'usage conforme situé latéralement par rapport à l'assise ainsi qu'un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.

Le vestiaire comporte un banc situé à une hauteur de 0.45m avec un espace d'usage latéral et une barre d'appui amovible.

L'accès au WC se fait par une porte de 0.93m de large.

Il comporte un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Le lavabo est conforme avec le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb.

b) R+1 :

L'établissement comporte des zones accessibles au public :

- Restaurant
- Salles de séminaires
- Sanitaire
- Piscine

Restaurant :

L'accès se fait par le rdc via un ascenseur conforme ou des escaliers conformes (cf rez de chaussée).

Une banque d'accueil au rdc permet de diriger les clients.

La banque d'accueil est conforme : une partie surbaissée de 0.74m de hauteur maximale, un vide en partie inférieure de 0.30m de profondeur, 0.74 de largeur et 0.70m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. Un espace d'usage est matérialisé à l'aplomb de la partie adaptée.

Le restaurant comporte 52 places assises en intérieur dont 5 PMR et la salle petit déjeuner comprend 39 places assises dont 5 PMR.

L'accès aux tables PMR se fait par un cheminement libre de tout obstacle d'1m40.

Le mobilier est conforme :

- Tables 6 personnes : hauteur maximale de 0.80 m, un vide en partie inférieure de 0.70 m de profondeur, 2m33 de largeur et 0.73m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant.
- Tables 4 personnes : hauteur maximale de 0.80 m, un vide en partie inférieure de 0.70 m de profondeur, 1m40 de largeur et 0.73m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant.
- Tables 4 personnes avec pied central : hauteur maximale de 0.80 m, un vide en partie inférieure de 0.64 m de profondeur, 1m30 de largeur et 0.73m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. L'épaisseur du pied central est de 2cm.
- Tables 2 personnes : hauteur maximale de 0.80 m, un vide en partie inférieure de 0.44 m de profondeur, 0.90m de largeur et 0.73m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. L'épaisseur du pied central est de 2cm.
- Table 2 personnes avec banquette : hauteur maximale de 0.80 m, un vide en partie inférieure de 0.34 m de profondeur, 0.70m de largeur et 0.73m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. L'épaisseur du pied central est de 2cm.
- Un bar avec une place PMR est prévu : hauteur maximale de 0.80m, un vide en partie inférieure de 0.40m de profondeur, 3m65 de largeur et 0.74m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. La communication directe avec le personnel est assurée.
- Comptoir restaurant avec une place PMR : hauteur maximale de 0.80m, un vide en partie inférieure de 0.40m de profondeur, 4m44 de largeur et 0.70m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. La communication directe avec le personnel est assurée.
- Caisse de paiement : elle est munie d'un affichage directement lisible par l'usager et le dispositif de paiement est facilement préhensible. Les caractéristiques dimensionnelles sont les mêmes que celle du comptoir bar.

Séminaires :

L'établissement dispose de trois salles de séminaires comportant dans chaque d'elle moins de 50 places assises dont 2 emplacements PMR et 3 emplacements PMR dans l'une d'elle.

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large.

Sanitaires :

L'établissement dispose de deux blocs sanitaires accessible par une porte de 0.93m de large.

- Le premier bloc comporte deux sanitaires, un pour les femmes et un pour les hommes.

Les sanitaires femme et homme comprennent deux WC dont 1 PMR et un lavabo accessible aux PMR.

L'accès au WC PMR se fait par une porte de 0.93m de large.

L'aménagement du sanitaire est identique à celui du RDC.

- Le second bloc comporte deux sanitaires, un pour les femmes et un pour les hommes.

Les sanitaires femme et homme comprennent trois WC dont 1 PMR et deux lavabos dont un accessible aux PMR.

L'accès au WC PMR se fait par une porte de 0.93m de large.

Terrasse avec piscine :

La terrasse est directement accessible soit depuis le restaurant par deux double porte comportant des battants de 0.93 de large et un ressaut inférieur à 2cm soit depuis le halle séminaires par une double porte comportant deux battants de 0.93m de large et un ressaut de moins de 2cm.

La terrasse comporte 23 transats dont 3 places PMR.

Une piscine est ouverte au public et accessible aux PMR par un fauteuil roulant d'immersion de mise à l'eau.

Un pédiluve et une plage (Une barre d'appui de 0.80m de hauteur prolongée de 30cm avec cinq marches de 20cm) permettent l'accès au bassin de natation.

c) Niveaux supérieurs :

L'établissement comprend 23 chambres dont 3 PMR à chaque niveau : R+2/R+3/R+4

Au R+5 l'établissement prévoit 18 chambres dont 2 PMR soit au total 87 chambres dont 11 PMR.

Trois type de chambres sont prévus et sont les mêmes à chaque niveau

• Chambres type 1

L'accès se fait depuis la halle par une porte de 0.93m de large.

Un rétrécissement ponctuel d1m39 est prévu entre le bureau et l'angle du mur.

La largeur sur le grand coté du lit est d'au moins 0.90m et d'1m38 sur le petit côté du lit.

L'accès à l'espace douche/sanitaire se fait par une porte de 0.93m de large.

La douche accessible comprend : un siphon de sol avec un ressaut inférieur à 2 cm, une assise située à une hauteur de 0.50m, une barre d'appui à 0.80m du sol et des commandes de douches à une hauteur comprise entre 0.90 m et 0m30. Les patères sont situées à une hauteur d'1m30.

La douche comporte un espace d'usage conforme situé latéralement par rapport à l'assise ainsi qu'un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.

Le sanitaire PMR comporte un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

• Suite

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large.

La suite comprend deux chambres avec chaque d'elle un espace douche/sanitaire et un salon avec cuisine :

Espace salon/cuisine => une largeur d'1m40 permet l'accès à une table et un coin salon.

La table est accessible et un espace d'usage est matérialisé à côté du canapé.

Le bureau prévu dans les chambres est accessible aux PMR : 0.74m de hauteur totale, 0.70m de hauteur sous plateau, évidé en totalité et plus de 60cm de large. Un espace d'usage est matérialisé à l'aplomb du mobilier.

L'accès à une terrasse privative se fait depuis le salon par une porte de 2m10 de large sans ressaut.

• **2) Bâtiment B**

L'accès au bâtiment se fait librement par deux doubles portes dont les battants font 0.93m de largeur avec un ressaut de 2cm. L'agencement intérieur permet une circulation d'une largeur de 1m40 et plus.

Des espaces de giration d'un diamètre de 1.50m sont prévus à chaque choix directionnel et dans chaque pièce accessible au public.

Un espace d'attente dans le hall est prévu avec deux places PMR. Tous les poteaux situés à l'intérieur de l'établissement seront repérés

Le bâtiment comprend des chambres à chaque niveau :

- 8 chambres au RDC dont 6 PMR
- 11 chambres au R+1/R+2/R+3/ R+4/R+5 dont 2 PMR

Un total de 63 chambres dont 16 PMR.

Chambres

L'accès se fait depuis la halle par une porte de 0.93m de large.

La largeur sur le grand côté du lit est d'au moins 0.90m et d'1m38 sur le petit côté du lit.

L'accès à l'espace douche/sanitaire se fait par une porte de 0.93m de large.

La douche accessible comprend : un siphon de sol avec un ressaut inférieur à 2 cm, une assise située à une hauteur de 0.50m, une barre d'appui à 0.80m du sol et des commandes de douches à une hauteur comprise entre 0.90 m et 0m30. Les patères sont situées à une hauteur d'1m30.

La douche comporte un espace d'usage conforme situé latéralement par rapport à l'assise ainsi qu'un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.

Le sanitaire comporte un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Le lavabo est conforme avec le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb.

- Suite type 1

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large.

La suite comprend deux chambres, un espace douche/sanitaire et un salon avec cuisine :

L'accès à l'espace salon/cuisine se fait par une porte de 0.93m de large.

La table est accessible et un espace d'usage est matérialisé à côté du canapé.

L'accès à l'espace douche/sanitaire se fait par une porte de 0.93m de large.

La douche accessible comprend : un siphon de sol avec un ressaut inférieur à 2 cm, une assise située à une hauteur de 0.50m, une barre d'appui à 0.80m du sol et des commandes de douches à une hauteur comprise entre 0.90 m et 0m30. Les patères sont situées à une hauteur d'1m30.

La douche comporte un espace d'usage conforme situé latéralement par rapport à l'assise ainsi qu'un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.

Le sanitaire comporte un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Le lavabo est conforme avec le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb.

L'accès à la chambre simple se fait par une porte de 0.93 de large.

Une largeur d'1m25 est présente sur le long côté du lit et 0.90m sur le petit côté du lit

L'accès à la chambre double se fait par une porte de 0.93m de large.

Une largeur d'1m20 est prévue sur le petit côté du lit et 0.90m le long des grands côtés du lit.

- Suite type 2

L'accès se fait par une porte de 0.93m de large.

La suite comprend deux chambres, un espace douche/sanitaire et un salon avec cuisine :

L'accès à l'espace salon/cuisine se fait librement.

La table est accessible et un espace d'usage est matérialisé à côté du canapé.

L'accès à l'espace douche/sanitaire se fait par une porte de 0.93m de large depuis la chambre

La douche accessible comprend : un siphon de sol avec un ressaut inférieur à 2 cm, une assise située à une hauteur de 0.50m, une barre d'appui à 0.80m du sol et des commandes de douches à une hauteur comprise entre 0.90 m et 0m30. Les patères sont situées à une hauteur d'1m30.

La douche comporte un espace d'usage conforme situé latéralement par rapport à l'assise ainsi qu'un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.

Le sanitaire comporte un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale

de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lave mains sont positionnées à 1m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Le lavabo est conforme avec le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.71m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30 m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb.

L'accès à la chambre se fait par une porte de 0.93m de large.

Une largeur d'1m20 est prévue sur le petit côté du lit et 0.90m le long des grands côtés du lit.

Éclairage :

Les valeurs d'éclairement sont prévues dans la notice et comprennent :

- 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;
- 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;
- 200 lux au droit des postes d'accueil.

Revêtements de sols, murs et plafonds :

Les revêtements de sols sont sûrs et offrent un contraste visuel entre les différentes zones.

Les revêtements de sols, murs et plafonds ne créent pas de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

La porte de l'accès principal comporte une partie vitrée repérable à l'aide d'un élément visuel.

Prescriptions et rappel de la réglementation :

Les différents aménagements devront être conformes aux dispositions de l'arrêté du 20 avril 2017 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP situés dans un cadre bâti existant et des IOP.

Il est proposé à la commission d'émettre un avis favorable.

Suivi administratif :

Pour PC :

Conformément aux articles L 111-8-3 et R 111-19-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fait établir par une personne de son choix répondant aux conditions requises, une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, et adresse cette attestation à l'autorité qui a délivré le permis de construire et au maire dans un délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux.

Respect de la réglementation :

Vu le dossier présenté,

Vu l'avis motivé en date du 25/07/2025

Vu les pièces complémentaires en date du 11/07/2025, 29/07/2025 et le 30/10/2025«date_dossier_complet»

Le dossier respecte les dispositions de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public.

De: HARFOUCHE Helene - DREAL Occitanie/UID/UD-34/H4
<helene.harfouche@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: lundi 17 novembre 2025 11:05
À: PHILIP Meryl
Cc: COURALET Germain - DREAL Occitanie/UID/UD-34/H1
Objet: PC 34023 25 00008- Balaruc-les-bains

Bonjour,

Vous sollicitez l'avis de la DREAL sur la demande de permis de construire citée en objet.
Le projet se situe sur l'emprise d'une ancienne ICPE soumise à déclaration (tours aéroréfrigérantes).
L'ancien exploitant a déclaré sa cessation d'activité le 11 février 2015.
Conformément à l'article L. 556-1 du code de l'environnement, le demandeur a transmis une ATTES ALLUR datée du 16 septembre 2025 qui atteste de la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception des projets de construction ou d'aménagement.
Compte-tenu de ce qui précède la DREAL émet un avis favorable à la demande de permis de construire.

Bien cordialement,

--

Helene HARFOUCHE
UID/UD-34/H4
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

520 Allée Henri II de Montmorency CS 69007 34064 MONTPELLIER CEDEX 02
Tel : +33 434466358 - Mobile : 07 60 19 59 90
www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie