



ARRETE Accordant un permis de construire avec prescriptions

Dossier N° PC 29197 24 00042 – N°AT 29197 24 00004

Description du dossier	
Déposé le :	18/07/2024
Complété le :	18/10/2024
Avis de dépôt affiché le :	29/07/2024
Demandeur :	SARL LETREIZH représentée par Sylvie MAGAUD
Domiciliée :	13, Rue de l'Océan 29780 Plouhinec
Pour :	Rénovation, extension verticale et horizontale du bâtiment d'accueil existant avec : - aménagement d'un guichet d'accueil et d'une cuisine avec point de restauration à emporter, - aménagement de locaux techniques, de stockage et d'une laverie, - création d'un logement à l'étage pour les gérants du camping.
Adresse des travaux :	13, Rue de l'Océan 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YB199
Surface de plancher créée :	89,00 m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 04 octobre 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2011, modifié le 15 décembre 2016, le 19 décembre 2017, le 05 décembre 2019, le 30 septembre 2021, le 9 mars 2023 et le 6 juillet 2023 et en particulier les dispositions du règlement des zones Ut1 et Nr qui s'y appliquent ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 05/10/2023 et du 04/07/2024, relatant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 03/10/2024, portant bilan de la concertation et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public,

Vu la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public n°AT 29197 24 00004 jointe à la demande de permis de construire n° PC 29197 24 00042 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 31/01/2025 accordant l'autorisation au titre de l'article L. 122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le procès-verbal d'étude d'établissement recevant du public du Groupement Prévention et Evaluation des Risques du SDIS, en date du 29/10/2024, ci-annexé ;

Vu le procès-verbal de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, en date du 19/11/2024, ci-annexé ;

Considérant l'article L. 122-3 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose notamment que « Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative, qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité prévues à l'article L. 161-1 et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, leur conformité aux règles de sécurité contre l'incendie prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2.

La vérification de la conformité aux règles prévues à l'article L. 161-1 n'est pas exigée lorsque les travaux n'ont pas d'incidence sur l'accessibilité du cadre bâti. Il en va de même pour la vérification de la conformité aux règles prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2 lorsque les travaux n'ont pas d'incidence sur le niveau de sécurité contre l'incendie.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de la même autorité administrative. [...]»,

Considérant que l'article R. 143-14 du Code de la construction et de l'habitation dispose : « Les établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement sont assujettis à des dispositions particulières déterminées dans le règlement de sécurité.

Le maire, après consultation de la commission de sécurité compétente, peut faire procéder à des visites de contrôle dans les conditions fixées aux articles R. 143-38 et R. 143-41 à R. 143-43 afin de vérifier si les règles de sécurité sont respectées.

Lorsque ces établissements disposent de locaux d'hébergement pour le public, les travaux qui conduisent à leur création, à leur aménagement ou à leur modification ne peuvent être exécutés qu'après délivrance de l'autorisation prévue aux articles L. 122-3 et suivants et après avis de la commission de sécurité compétente. Ils sont par ailleurs soumis aux dispositions des articles R. 122-8 et R. 143-22 ainsi qu'aux articles R. 143-34 à R. 143-45. »,

Considérant que l'article L. 425-3 du Code de l'urbanisme dispose notamment : « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. [...] » ;

Considérant que le Maire de Plouhinec est compétent pour délivrer les permis de construire sur sa commune,

Considérant en outre qu'aux termes de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

Considérant que le projet relatif à la rénovation et l'extension du bâtiment d'accueil existant avec aménagement d'un guichet d'accueil et d'une cuisine avec point de restauration à emporter ainsi qu'à l'extension verticale du bâtiment pour la création d'un logement des gérants au sein du camping Le loup blanc porte sur un établissement recevant du public ;

Considérant que l'autorité administrative a vérifié, auprès de la Commission d'accessibilité et de la Commission de sécurité, que les travaux envisagés seront conformes aux règles de sécurité et d'accessibilité ;

Considérant l'arrêté du Maire, au nom de l'Etat, en date du 31/01/2025 accordant l'autorisation au titre de l'article L. 122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Considérant que la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité assorti son avis favorable de prescriptions et de recommandations ;

Considérant que le Groupement Prévention et Evaluation des Risques du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a émis un avis favorable assorti de réserves ;

Considérant en outre que le règlement du PLU, article Ut.4-2, prévoit notamment que : « Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. [...] Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. [...] » ;

Considérant que le projet consiste notamment en la rénovation et l'extension verticale et horizontale du bâtiment d'accueil existant ;

Considérant que le projet générera des eaux pluviales de toiture qu'il conviendra de gérer afin d'éviter leur écoulement en dehors du terrain d'assiette du projet ;

Considérant néanmoins que le projet ne prévoit pas de plan de gestion des eaux pluviales ;

Considérant dès lors que le projet serait en l'état susceptible de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le Permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants

ARTICLE 2

Les prescriptions émises par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, séance du 19/11/2024, devront être strictement respectées (cf. procès-verbal ci-annexé).

Les dispositions annexées à l'avis simple du Groupement Prévention et Evaluation des Risques du SDIS, en date du 29/10/2024, devront être strictement respectées (cf. procès-verbal ci-annexé).

ARTICLE 3

Les eaux pluviales de toitures seront récupérées et gérées sur le terrain d'assise du projet.

Fait à Plouhinec
Le 30/01/2025

Le Maire
Yvan MOULLEC



NOTA : Le demandeur devra effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.