



## ARRETE accordant un permis de construire avec prescriptions

**Dossier N° PC 29197 24 00035 – N°AT 29197 24 00002**

Description du projet	
<b>Déposé le :</b>	<b>10/06/2024</b>
<b>Avis de dépôt affiché le :</b>	<b>12/06/2024</b>
<b>Demandeur :</b>	Mairie de Plouhinec représentée par Monsieur MOULLEC Yvan
<b>Domiciliée :</b>	Rue du Général de Gaulle 29780 PLOUHINEC
<b>Pour :</b>	Construction d'une maison de santé.
<b>Adresse des travaux :</b>	Place Jean Moulin 29780 PLOUHINEC
<b>Références cadastrales :</b>	YC237
<b>Surface de plancher créée :</b>	713,00 m <sup>2</sup>

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 Uhb et 1AUhb qui s'y appliquent ;

**Vu** le permis d'aménager n° PA 29197 23 00001 autorisé par arrêté en date du 21/09/2023 portant sur la requalification des espaces publics du bourg avec notamment la création de places de stationnement, de voiries et d'une voie verte piétons et cycles ;

**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 un établissement recevant du public n° AT 29197 24 00002 jointe à la demande de permis de construire n° PC 29197 24 00035 ;

**Vu** l'arrêté du Maire en date du 11 octobre 2024 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 19/06/2024, ci-annexé ;

**Vu** le procès-verbal de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, en date du 27/08/2024, ci-annexé ;

**Vu** l'avis d'ENEDIS en date du 21/06/2024, ci-annexé ;

**Vu** l'avis de VEOLIA en date du 19/06/2024, ci-annexé ;

**Vu** l'avis favorable de l'agence technique départementale du Pays de Cornouaille, service du Conseil départemental, émis le 17/09/2024, ci-annexé ;

**Vu** l'accord, assorti de prescriptions et d'observations, de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/07/2024, 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 construction d'une maison de santé 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 11 octobre 2024 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 ;

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

**Considérant de plus** l'article L. 621-32 du code du patrimoine qui dispose : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. » ;

**Considérant** l'article L. 632-2 du code du patrimoine qui dispose notamment : « L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. [...] L'autorisation délivrée énonce, le cas échéant, les prescriptions motivées auxquelles le demandeur doit se conformer. [...] » ;

**Considérant** l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. » ;

**Considérant** ainsi que le projet susvisé est soumis à autorisation préalable au titre du code du patrimoine ;

**Considérant** de surcroît qu'il est soumis à permis de construire en application du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le terrain objet du projet est situé dans le périmètre de protection de l'Eglise (façade orientale, clocher et transept) et dans le champ de visibilité de celle-ci et qu'il est donc protégé au titre des abords ;

**Considérant** qu'il convient d'assurer l'intégration du projet en espace protégé ;

**Considérant** que le projet porte sur la construction d'une maison de santé sur un terrain sis Place Jean Moulin, à Plouhinec ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment des toitures terrasses partagées avec garde-corps en bois ;

**Considérant** que les toitures projetées seront réalisées en ardoises, avec pose de panneaux solaires, mais que les pièces jointes au dossier ne précisent pas les matériaux et coloris des panneaux solaires, des gouttières et des descentes d'eaux pluviales ainsi que le mode de pose des éléments présents en toiture ;

**Considérant** que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce monument historique ou aux abords ;

**Considérant** donc que l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord, assorti de prescriptions, à ce projet ;

**Considérant en outre** l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. [...] » ;

**Considérant** en outre que le règlement du PLU, article Uh.4.4 prévoit que « Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme » ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet objet du permis de construire est desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité ;

**Considérant** que le projet nécessite le raccordement à ces réseaux ;

**Considérant** toutefois que les pièces déposées à l'appui de la demande ne précisent pas les modalités de raccordement à ces réseaux ;

## **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 27/08/2024, devront être strictement respectées (cf. procès-verbal ci-annexé).

Les prescriptions émises par le Groupement Prévention et Evaluation des Risques du SDIS, en date du 19/06/2024, devront être strictement respectées (cf. procès-verbal ci-annexé).

### **ARTICLE 3**

Les toitures terrasses seront réalisées sans garde-corps visibles. Ils seront rabattables sans accroches perceptibles de l'extérieur ou remplacés par une ligne de vie.

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles avec des gouttières et des descentes d'eaux pluviales en zinc. Elles ne devront pas présenter d'émergences perceptibles depuis l'espace public. Les éléments techniques et tous les châssis y compris les trappes de désenfumage seront encastrées.

Les panneaux solaires ainsi que leurs cellules, les cadres et les fixations seront d'une même teinte noire/anthracite mate (silicium monocristallin), non réfléchissante ni bleue, pour éviter un effet de quadrillage.

Ils seront posés suivant l'inclinaison du toit, avec un même degré de pente et leurs pattes de fixation seront recouvertes d'ardoises.

### **ARTICLE 4**

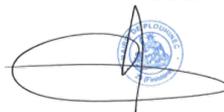
Les branchements aux différents réseaux secs et humides seront à la charge exclusive du pétitionnaire lorsqu'il en fera la demande auprès des concessionnaires.

La puissance maximum de raccordement au réseau public d'électricité sera de 36 kVA triphasé.

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

Fait à Plouhinec  
Le 11 octobre 2024

Le Maire  
Yvan MOULLEC



**NOTA :**

- **Les choix définitifs de mise en œuvre, de coloris et de matériaux, particulièrement l'aspect du bois pré-vieilli, la finition des menuiseries et le coloris des BSO, ainsi que les éventuelles options prises en cours de chantier seront soumises sur documents et échantillons aux bâtiments de France pour avis et validation avant commande, engagement et exécution. Les éventuelles modifications de matériaux et/ou de coloris feront l'objet d'un permis de construire modificatif.**
- **Le traitement des sols, de la végétation et des mobiliers ainsi que des parvis, des seuils et pieds de façade devra être travaillé et précisé dans le futur permis d'aménager du site.**
- **Les éléments de signalétique et d'enseigne devront faire l'objet d'une demande d'autorisation (cerfa 14798) à déposer en mairie.**
- 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](http://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 territoriale.*

**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.