



**PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF**
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demande déposée le 17/04/2024 | |
| Par : | COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS représentée par Monsieur BOUJU Serge |
| Demeurant à : | 75 avenue Saint Hubert 79250 NUEIL-LES-AUBIERS |
| Pour : | Réhabilitation d'une maison individuelle en accueil de loisir sans hébergement et halte vélos |
| Sur un terrain sis à : | 60 AV SAINT HUBERT 017AK104 |

N° PC 079195 23 E0008 M01

Surface créée par changement de destination avant modifications :
Destination : Autres hébergements touristiques : 208,13 m²
Destination : Autres équipements recevant du public : 59,53 m²

Surface créée par changement de destination après modifications :
Destination : Autres hébergements touristiques : 208,13 m²
Destination : Autres équipements recevant du public : 59,53 m²

LE MAIRE,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée, ayant fait l'objet d'un avis de dépôt affiché en mairie le 19/04/2024,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

VU l'article R431-30 du code de l'urbanisme,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L111-7 à L111-8-4, L122-1 et L122-2, L123-1 à L123-4, et R123-2 à R123-17,

VU le décret N°73-1007 du 31 octobre 1973, relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, complété par l'arrêté du 22 juin 1990,

VU l'arrêté du 25 juin 1980 modifié, relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,

VU le décret N°2006-555 du 17 mai 2006, relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation, et modifiant le code de la construction et de l'habitation,

VU le décret N°2007-1327 du 11 septembre 2007, relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur, modifiant le code de la construction et de l'habitation et portant diverses dispositions relatives au code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, en date du 09/11/2021, mis à jour le 28/10/2022 et le 02/05/2023, ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21/03/2023, et d'une modification simplifiée le 30/01/2024,

VU le règlement de la zone Ua2,

VU le permis de construire N° 079195 23 E0008, en date du 10/07/2023,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée, formulée le 17/04/2024, tendant à modifier le revêtement de voirie - déplacer le portail d'accès - modifier le nombre de stationnement - supprimer une place PMR ainsi que la rampe et l'accès PMR au RDC - conserver un escalier existant - modifier le raccordement EU/EP - modifier des matériaux de façades - modifier la position d'un élément technique - modifier le type de classement ERP - modifier les plans intérieurs,

VU l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public N°079195 24 E0006, en date du 27/06/2024, assortie de prescriptions,

CONSIDERANT que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose comme suit que '*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*',

CONSIDERANT que, conformément à la décision prise sur la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public N°079195 24 E0006, en date du 27/06/2024, le projet n'est pas totalement conforme aux dispositions susvisées, destinées à assurer l'accessibilité et la sécurité des établissements recevant du public,

CONSIDERANT que dès lors le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, comme il est dit à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, qu'il peut cependant y être remédié par l'édition de prescriptions,

ARRETE

Article UNIQUE : le permis de construire modificatif est accordé avec les prescriptions suivantes :

Conformément à l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public N°079195 24 E0006, en date du 27/06/2024, les mesures destinées à assurer l'accessibilité et la sécurité de l'établissement devront être complétées de la façon suivante :

Sous-commission accessibilité du 11/06/2024 :

- **Les couleurs entre les sols, les murs, les plafonds, les menuiseries et les dispositifs de commandes doivent être choisies de façon à permettre un repérage aisé et ne pas créer de gêne visuelle.**
- **La signalisation indiquant la sortie ne doit pas présenter de risque de confusion avec le repérage des issues de secours.**
- **Les valeurs d'éclairage doivent être au minimum de 100 lux pour les circulations intérieures horizontales**
- **Afin de réaliser une isolation coupe-feu suffisante entre le RDC et le RDJ et du fait des contraintes de l'existant, la hauteur du plafond du RDJ sera réduite à 2,18m au lieu des 2,20m réglementaire.**

Sous-commission sécurité du 07/06/2024 :

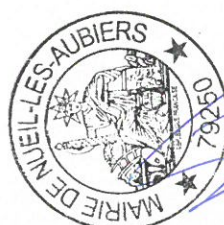
- **En cours d'exploitation, l'exploitant doit procéder, ou faire procéder, par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de son établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, appareils de cuisson, circuits d'extraction de l'air vicié, des buées et des graisses des grandes cuisines, des offices de remise en température et des îlots, ascenseurs, moyens de secours, etc.).**
- **Interdire tout stockage de matériaux combustibles dans la buanderie. A défaut, l'isoler par des cloisons coupe-feu 1 heure et par une porte coupe-feu 1/2 heure munie d'un ferme porte.**
- **Laisser libre de tout encombrement et facilement manœuvrable l'ensemble des dégagements de manière à assurer une évacuation rapide et sûre du public en cas de sinistre.**
- **Interdire l'évacuation au rez-de-jardin par le local à vélos, considéré comme un local à risques particuliers.**

- **Formaliser et justifier une procédure et un accord contractuel entre l'exploitant de l'ERP et les tiers (habitation) quant à l'utilisation et l'entretien des dégagements communs qui devront rester accessibles au public en cas d'évacuation.**
- **Installer à minima un extincteur 6 litres à eau pulvérisée par niveau ainsi que des extincteurs appropriés aux risques. S'assurer qu'ils soient facilement accessibles.**
- **S'assurer que l'établissement dispose, au titre de la défense extérieure contre l'incendie d'un hydrant ou d'une réserve artificielle située à moins de 200 mètres de l'établissement. A ce titre, prendre contact avec le service Prévision du SDIS 79.**
- **Respecter les recommandations d'installation des panneaux photovoltaïques de la doctrine départementale, à savoir :**
 - Mettre en place, sur chaque sous champ photovoltaïque, des dispositifs permettant d'interrompre en partie la production d'électricité et de limiter les tensions résiduelles.
 - S'assurer que le câblage de l'installation photovoltaïque ne présente pas de risque d'éclosion d'un incendie.
 - Mettre en place une coupure générale simultanée de l'ensemble des onduleurs actionnable depuis un point facilement accessible par les services incendie située à proximité du dispositif hors tension du bâtiment et identifiée par la mention "Attention Présence de deux sources de tension" :
 - 1 - Réseau de distribution ;
 - 2 - Panneaux photovoltaïques" en lettres noires sur fond jaune.
 - Faire vérifier les conditions de solidité à froid si les éléments photovoltaïques apportent une surcharge à la structure du bâtiment,
 - Compléter les plans d'intervention destinés à faciliter l'intervention des secours afin de localiser les panneaux et les onduleurs et identifier le risque photovoltaïque.
 - Concevoir l'installation afin qu'aucun élément (câbles et panneaux) ne présente de risque lors de la mise en station des secours, au droit des baies accessibles.
 - Respecter les guides établis par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et le Syndicat des Energies Renouvelables (SER).
 - Respecter la norme UTE C15-712 "guide pratique, installations de générateurs photovoltaïques".
 - Isoler le local onduleur avec des parois coupe-feu égal au degré de stabilité au feu du bâtiment avec un minimum de 30 minutes.
 - Apposer un pictogramme dédié au risque photovoltaïque :
 - ⇒ à l'extérieur du bâtiment, à l'accès des secours
 - ⇒ aux accès aux volumes et locaux abritant les équipements techniques relatifs à l'énergie photovoltaïque
 - ⇒ sur les câbles DC tous les 5 mètres.
 - Laisser un cheminement d'au moins 50 cm de large autour du ou des champs photovoltaïques installés en toiture.
 - Faire contrôler l'installation par un organisme agréé qui délivrera un rapport final.

Pour plus d'information vous pouvez vous procurer « les Mesures de sécurité visant à assurer la sécurité des occupants et des intervenants à prendre en cas d'installation de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment » sur le site du SDIS 79 dans l'onglet "prévention et conseils sécuriser votre établissement"

Le 27/06/2024

Le Maire



P/le Maire et par délégation,
L'adjoint chargé de l'urbanisme
et de l'économie

Jérôme BARON

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- Dossier transmis le 17/06/2024
- Arrêté transmis le 02/07/2024

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT- INFORMATIONS

♦ **CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE** : la présente décision devient exécutoire à compter de sa notification au demandeur, et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département au titre du contrôle de légalité (article L424-7 du code de l'urbanisme). Par exception toutefois, si elle porte sur une demande de permis de démolir, elle devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au Préfet [articles L424-9 et R452-1a) du code de l'urbanisme].

♦ **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** (articles R424-15 et A424-15 à A424-18 du code de l'urbanisme) : les travaux peuvent débuter dès que l'autorisation devient exécutoire et que son bénéficiaire a 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). Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis, et pendant toute la durée du chantier (cet affichage n'est cependant pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés).

Cet affichage doit s'effectuer sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en Mairie de l'autorisation, la nature du projet et la superficie du terrain, ainsi que l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet : si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions (exprimée en mètres par rapport au sol naturel) ; si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. En outre, le panneau d'affichage doit comporter la mention suivante : « le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R600-1 du code de l'urbanisme) ». Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

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 bénéficiaire au plus tard quinze jours après le dépôt du recours) ; dans le délai de trois mois après la décision, l'autorité compétente peut retirer l'autorisation, si elle l'estime illégale (elle est néanmoins tenue d'en informer préalablement son bénéficiaire, et de lui permettre de répondre à ses observations).

♦ **DUREE DE VALIDITE** (articles 424-17 à R424-23 du code de l'urbanisme) : le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Ces dispositions sont également applicables à une décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Lorsque la déclaration préalable porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R421-19 du même code.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable, ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité prévu ci-dessus est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

♦ **DROITS DES TIERS** : la présente décision est prise sous réserve du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, règles contractuelles figurant au cahier des charges de lotissement, règles de vue sur fond voisin, etc.). Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

♦ **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

♦ **DELAIS ET VOIES ET RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois suivant sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions ci-dessus.