

affiché le 11/07/2023



## PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>Demande déposée le 28/04/2023</b>		<b>N° PC 079195 23 E0008</b>
<b>Par :</b>	COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS représentée par Monsieur BOUJU SERGE	
<b>Demeurant à :</b>	75 AVENUE SAINT HUBERT 79250 NUEIL-LES-AUBIERS	<b>Surface de plancher construite :0 m<sup>2</sup></b>
<b>Pour :</b>	Réhabilitation d'une maison individuelle en accueil de loisir sans hébergement et halte vélos	<b>Surface de plancher créée par changement de destination :</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	60 AV SAINT HUBERT 017AK104	<b>- 208,13 m<sup>2</sup> Autres hébergements touristiques</b> <b>- 59,53 m<sup>2</sup> Autres équipements recevant du public</b>

### LE MAIRE,

VU la demande de permis de construire susvisée, ayant fait l'objet d'un avis de dépôt affiché en mairie le 04/05/2023,  
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 paniquedans 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, ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21/03/2023,  
VU le règlement de la zone Ua2,  
VU les pièces modifiées reçues en cours d'instruction les 21 et 26/06/2023,  
VU l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public N°079195 23 E0005, en date du 10/07/2023, assortie de prescriptions,

CONSIDERANT que l'article Ua 4.1.5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile auront une hauteur maximale de 1,50 m et qu'elles doivent être constituées : « - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales. - Soit d'une haie vive d'essences locales

*éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif. », que pour autant le projet prévoit en clôture sur rue la pose d'un mur, d'un portail coulissant et d'un grillage installé devant la haie existante sans préciser la hauteur de l'ensemble ni la couleur du grillage,*

CONSIDERANT que l'article Ua5.1 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé ; que notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants..., que pour autant le projet prévoit la réalisation d'une voirie en enrobé et des places de stationnement en stabilisé sans préciser leurs natures drainantes,

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 23 E0005, en date du 03/07/2023, 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 salubrité 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 est accordé avec les prescriptions suivantes :**

**Conformément au règlement du plan local d'urbanisme :**

- **Le grillage en maille rigide positionné devant la haie en clôture sur rue sera non blanc.**
- **La clôture sur rue composée d'un mur, d'un portail coulissant et d'un grillage installé devant la haie existante aura une hauteur maximale de 1.50 m.**
- **Les circulations seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.**

**Conformément à l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public N°079195 23 E0005, en date du 03/07/2023, les mesures destinées à assurer l'accessibilité et la sécurité de l'établissement devront être complétées de la façon suivante :**

**Avis de la sous-commission accessibilité du 23/06/2023 :**

- **Les places de stationnement destinées au public handicapé doivent être repérées par une signalisation verticale.**
- **L'escalier extérieur jouxtant la place de stationnement handicapé doit être traité. Il doit avoir une main courante de chaque côté. La largeur minimale entre mains courantes est de 1 m mini. Elle doit être située à une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m mesurée depuis le nez de marche. Les mains courantes doivent se prolonger horizontalement de la longueur d'une marche au-delà de la première et de la dernière marche de chaque volée, être continues, rigides, et facilement préhensibles. Il doit être mis en place en haut de l'escalier un revêtement de sol permettant l'éveil à la vigilance grâce à un contraste visuel et tactile. La première et la dernière contremarche doivent être visuellement contrastées. Les nez de marches doivent être contrastés et être non glissants.**
- **L'escalier intérieur doit disposer de mains courantes prolongées horizontalement de la longueur d'une marche au-delà de la première et de la dernière marche de chaque volée.**

Avis de la sous-commission sécurité du 29/06/2023 :

- Limiter l'effectif public de l'ERP à 60 personnes (liée à la surface de la salle d'accueil commune). La déclaration d'effectif dans le type L n'est pas autorisée. En cas de dépassement exceptionnel de ce seuil, l'exploitant devra, au titre de l'article GN6 de la réglementation incendie, faire une demande d'utilisation exceptionnelle des locaux.
- Interdire l'évacuation au rez-de-jardin par le local à vélos, considéré comme un local à risques particuliers.
- Installer un ferme-porte sur la porte d'intercommunication entre la salle d'accueil commune et le dégagement du RDJ.
- S'assurer que les portes des issues de secours s'ouvrent par une manœuvre simple tel que bec de cane, poignée tournante, crémone à poignée ou à levier.
- S'assurer que les installations électriques respectent les normes en vigueur.
- 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'alarme soit audible en tout point.
- Renforcer la défense extérieure contre l'incendie par un hydrant ou par une réserve artificielle située à moins de 200 mètres de l'établissement. A ce titre, prendre contact avec le servicePrévision du SDIS 79.
- Interdire tout stockage de matériaux combustibles dans la buanderie. À défaut, l'isolé par des cloisons CF 1 heure par une porte CF 1/2h muni d'un ferme-porte.
- S'assurer en permanence de la vacuité des issues de secours et des circulations.
- 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.
- Installé au RDJ, une issue de secours sur la façade nord au niveau du dégagement.
- Installer un ferme-porte sur la porte d'intercommunication entre le local « vélo » et le dégagement du RDJ.

Le 10/07/2023

Le Maire

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 28/06/2023
- Arrêté transmis le 11/07/2023

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

Jérôme BARON



## 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 du 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.