COMMUNE DE
CROZON

AUTORISATION DE TRAVAUX D'UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC 5EME CATEGORIE

DELIVREE PAR LA MAIRE AU NOM DE L'ETAT

DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX N° AT 029 042 26 00008
DEPOSEE LE 07/04/2026

PAR	SAS HOTEL DE LA BAIE MORGAT représentée par Monsieur CORMIER Julien
DEMEURANT	46 boulevard de la Plage 29160 CROZON
POUR	Travaux d'aménagement et d'embellissement des chambres sans modification du cloisonnement. Installation d'une climatisation et remplacement de la chaudière fioul par une pompe à chaleur.
SUR UN TERRAIN SIS	46 boulevard de la Plage

La Maire,

Vu la demande d'autorisation de construire susvisée,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L111-7 et L111-8,
Vu le décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public, modifiant le code de la construction et de l'habitation et portant diverses dispositions relatives au code de l'urbanisme,
Vu l'arrêté du 11 septembre 2007 relatif au dossier permettant de vérifier la conformité de travaux de construction, d'aménagement ou de modification d'un établissement recevant du public avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées,
Vu l'avis Favorable du SDIS 29_"Service ERP Sud" en date du 22 mai 2026,

ARRETE

ARTICLE 1 : - La demande d'autorisation de construire est accordée.

ARTICLE 2 : - L'attention du bénéficiaire de la présente autorisation est attirée sur le fait que les observations des commissions d'accessibilité et de sécurité devront être levées avant ouverture au public ; l'autorisation d'ouverture pourrait être refusée si les règles d'accessibilité et de sécurité incendie n'étaient pas respectées.

ARTICLE 3 : A l'achèvement des travaux, conformément à l'article R.165-3 du code de la construction et de l'habitation, le demandeur produira une attestation de conformité de son établissement aux exigences d'accessibilité en vigueur à la date de dépôt de sa demande.

ARTICLE 4 : A l'achèvement des travaux, conformément aux articles R.122-5 et R.143-38 du code de la construction et de l'habitation, l'exploitant demande au maire l'autorisation d'ouverture au public, sauf pour les établissements de 5e catégorie ne comportant pas de locaux d'hébergement pour le public.

Article 5 : L'exploitant est tenu de maintenir son établissement en conformité avec les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique précités.

Le présent arrêté concerne uniquement la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public enregistrée sous le n° AT 029 042 26 00008. Toute modification de cet établissement devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. (Hôtel de Bizien 3, Contour de la Motte CS44416 35044 Rennes Cedex Téléphone : 02 23 21 28 28 *Courriel : greffe.ta-rennes@juradm.fr*)

Fait à Crozon
Le 27 mai 2026

L'Adjoint délégué

François-Xavier DEFLOU

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE POUR LA SÉCURITÉ CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE ERP-IGH DU FINISTERE SECRÉTARIAT : SDIS 29 Arrondissement Brest-Morlaix: 02 79 18 14 40 ou 02 79 18 14 41 Arrondissement Quimper-Châteaulin : 02 79 18 12 63 ou 02 79 18 12 64 grpt.prevention-evaluationdesrisques@sdis29.fr	**PROCÈS-VERBAL D'ÉTUDE**

Établissement	
Dénomination	**Hôtel de la Baie**
Adresse	46 boulevard de La Plage - 29160 Crozon
Activité	Hôtel
N° de dossier Prévention	90116
Classement avant étude	Type : O Catégorie : 5e
Classement après étude	Type : O Catégorie : 5e

Identification de la demande	
Pétitionnaire	M. Julien Cormier
Service instructeur	Mairie
Document d'urbanisme	AT 029 042 26 00008 en date du 7 avril 2026
Date de réception du dossier	13 avril 2026
Date de séance	22 mai 2026
Selon la déclaration du maître d'ouvrage et la notice de sécurité : «Le dossier de régularisation présenté concerne des travaux déjà réalisés portant sur l'aménagement et l'embellissement des chambres de l'établissement sans modification de la structure et des circulations existantes ; ainsi que l'installation de la climatisation dans toutes les chambres, accueil + salle petit déjeuner et le remplacement de la chaudière fioul par une installation de chauffage type pompe à chaleur VRV (Variable Réfrigérant Volume).»	

Effectifs		
Effectif Public : 41	Effectif Personnel : 6	Effectif total : 47

Classement de l'établissement après l'étude			
Type	O	Catégorie	5e

I. Textes réglementaires applicables

Compte tenu du classement de l'établissement, il est assujetti aux textes suivants dans le domaine de la sécurité incendie :

- Code de l'Urbanisme
- Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- Décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (C.C.D.S.A)
- Arrêté n° 29-2024-09-25-00006 du 25 septembre 2024 du Préfet du Finistère relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public
- Arrêté Préfectoral n° 29-2025-03-28-00004 du 28 mars 2025 portant approbation de la révision du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie
- Arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de 5e catégorie
- Arrêté du 26 octobre 2011 modifiant le règlement de sécurité pour la mise en sécurité des petits hôtels de 5e catégorie

I. Documents consultés

L'étude du projet a été réalisée à partir des documents suivants fournis par le pétitionnaire :

Libellé du document	Référence	Date
Un jeu de plans	plan de situation, plan de cadastre, plans de niveaux existants et projetés	19/09/2025
Une notice de sécurité		30/03/2026
Un engagement solidité		30/03/2026
Une demande d'avis du service instructeur		09/04/2026
Une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public		07/04/2026

II. Prescriptions

Compte tenu du dossier présenté, le projet fait l'objet des prescriptions suivantes :

Prescriptions sur le projet

N°1 Respecter les dispositions des articles AM relatives au comportement au feu des éléments de constructions et de décorations.

Arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de 5e catégorie - PE 13

N°2 S'assurer que les installations de chauffage et de climatisation soient réalisées conformément aux dispositions de l'article PE 20.

Arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de 5e catégorie - PE 20

III. Contrôle de conformité et réception de travaux

Ce procès-verbal doit être transmis, par le maître d'ouvrage, à l'organisme agréé chargé du contrôle de la conformité des travaux.

Préalablement à toute ouverture ou exploitation des locaux ayant fait l'objet des travaux, les documents suivants doivent être établis :

- les 2 documents justifiant de la solidité et de la stabilité à froid de l'ouvrage lorsque sa structure principale est concernée ou atteinte par les travaux à savoir :
  - une attestation par laquelle le maître d'ouvrage certifie avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur ;
  - une attestation du bureau de contrôle, lorsque le projet touche à la structure du bâtiment, précisant que la mission solidité a bien été exécutée. Cette attestation est complétée par les relevés de conclusions des rapports de contrôle, attestant la solidité de l'ouvrage ;
- un Rapport de Vérifications Réglementaires Après Travaux (RVRAT) établi par un organisme agréé par le ministre de l'Intérieur portant sur la conformité des travaux au regard des règles applicables en matière de sécurité d'incendie.

Compte tenu de la nature du projet, il est proposé de réceptionner les travaux selon les modalités suivantes :

? visite de réception spécifique à programmer sur demande de l'exploitant auprès de la municipalité.

Lorsqu'une visite de réception spécifique est envisagée, l'article 43 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995, précise que la demande de passage de la commission de sécurité avant ouverture au public de l'établissement, devra être transmise en mairie, au moins un mois, avant la date de passage souhaitée.

IV. Avis de la commission de sécurité incendie

Après délibération, la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique ERP-IGH du FINISTÈRE émet, en date du **22 mai 2026**, un avis :

FAVORABLE	au projet référencé **AT 029 042 26 00008** Hôtel de la Baie

La présidence de la sous-commission départementale
pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique
ERP-IGH du FINISTÈRE

Valérie VANHOUTTE
Responsable du pôle sécurité civile et ERP

22/05/26 10:50:43

Annexes au procès-verbal : N°1 : Détermination des effectifs et des dégagements N°2 : Descriptif de l'établissement

ANNEXE N°1 : Détermination des effectifs et des dégagements

Calculs des effectifs

Niveau	Désignation de l'espace	Article / Mode de calcul	Effectif public	Effectif personnel	Effectif total
R+3	6 chambres + 1 studio	O2 - Nb. de couchages	14		14
R+2	6 chambres + 1 studio	O2 - Nb. de couchages	14		14
R+1	3 chambres + 2 grands studios	O2 - Nb. de couchages	13		13
RDC	Salle petit déjeuner + salon	O2 - Nb. de couchages	41	6	47
		Total établissement	41	6	47

L'effectif total du public accueilli est de 41 personnes hébergées.
L'effectif de la salle petit déjeuner + salon n'est pas cumulé avec celui des chambres.

Calculs des dégagements

Bât. / Aile / Zone	Niveau	Effectifs cumulés des niveaux	Dégagements exigés	Dégagements prévus	dont direct sur extérieur
Niveau	R+3	14	1 dégt. de 0,90 m (< 20 pers.)	1 dégt. de 0,80 m	
Niveau	R+2	28	1 esc. de 0,90 m (étage < 51 pers. et < 8 mètres)	1 esc. de 0,80 m	
Niveau	R+1	41	1 esc. de 0,90 m (étage < 51 pers. et < 8 mètres)	1 esc. de 0,80 m	
Niveau	RDC	47	2 dégt. sur extérieur [0,90 m + 0,60 m ou acc.] (< 51 pers.)	1 dégt. de 1,30 m + 1 acc.	

L'établissement étant un immeuble existant, la largeur de 0,90 mètre peut être ramenée à 0,80 mètre.
La porte coulissante localisée dans la salle petit-déjeuner donnant sur la terrasse extérieure en façade « Est » est un dégagement accessoire

- Installation d'un équipement d'alarme perceptible tenant compte de la spécificité des locaux et des différentes situations de handicap des personnes amenées à les fréquenter isolément (sanitaires au rez-de-chaussée et chambre n° 11 au 1er étage) ;
- L'établissement n'héberge pas de personnes à mobilité réduite.

ANNEXE N°2 : Descriptif de l'établissement

Descriptif de l'établissement

Situation actuelle de l'établissement :

Le bâtiment principal comporte 4 niveaux :

- Rez-de-chaussée :
  - o Réception,
  - o Salon,
  - o Salle petit déjeuner,
  - o Buffet petit déjeuner,
  - o Sanitaires,
  - o Office,
  - o Lingerie,
  - o Local technique de la pompe à chaleur,
  - o Local de service électrique.

- 1er étage :
  - o 3 chambres,
  - o 2 grands studios avec kitchenette.

- 2e étage :
  - o 6 chambres,
  - o 1 studio avec kitchenette.

- 3e étage :
  - o 6 chambres,
  - o 1 studio avec kitchenette.

Plancher bas du dernier niveau : 8 m < h < 18 m

Situation projetée de l'établissement après réalisation des travaux suivants :

N° d'urbanisme	Objet
AT n° 029 042 22 00008 du 10/08/2022	Le projet concerne des travaux d'aménagement et d'embellissement des chambres de l'hôtel sans modification de la structure et des circulations existantes.
AT n° 029 042 26 00008 du 07/04/2026	Le dossier de régularisation présenté concerne des travaux déjà réalisés portant sur l'aménagement et l'embellissement des chambres de l'établissement sans modification de la structure et des circulations existantes ; ainsi que l'installation de la climatisation dans toutes les chambres, accueil + salle petit-déjeuner et le remplacement de la chaudière fioul par une installation de chauffage type pompe à chaleur VRV (Variable Réfrigérant Volume).

Dérogations accordées à l'établissement :

Date	Objet	Articles concernés	Avis de la commission de sécurité
20 mai 2016	**Dérogation – 20/05/2016 - 1 - Portes chambres** Portes sur chambres : Portes donnant directement sur cage d'escalier : validation du ressort de la commission de sécurité Des détecteurs de fumée sont installés dans les chambres non cloisonnées.	PE 11, PO 2	**Avis favorable** Compte tenu des dispositions constructives et du fait que le bâtiment est existant. Les chambres et appartement dont les portes donnent sur la cage d'escalier sont dotées d'une détection automatique d'incendie.
20 mai 2016	**Dérogation – 20/05/2016 - 2 - Portes circulations** Portes sur circulations : Portes asservies au SSI : validation de la mise en place de ventouse sur porte coupe-feu non DAS du ressort de la commission de sécurité.	PE 11, PO 2	**Avis favorable** La sous-commission admet que les portes asservies au système de sécurité incendie ne soient pas conformes à la norme NFS 61937 relative aux Dispositifs Actionnés de Sécurité (DAS)
20 mai 2016	**Dérogation – 20/05/2016 - 3 - Système de sécurité incendie** ECS/CMSI : Emplacement et positionnement de la centrale SSI : Validation du ressort de la commission de sécurité	PE 32	**Avis favorable** Installations existantes non modifiées (article GN 10) Un détecteur automatique d'incendie est installée au-dessus du SSI.
12 juil. 2018	**Dérogation – 12/07/2018 - 1 - Plaques de cuisson** Demande de dérogation relative à la puissance des plaques de cuisson installées dans le studio au 1er étage dépassant de 0,1 kW la puissance utile autorisée.		**Avis favorable** Le studio étant doté d'un détecteur automatique d'incendie et compte tenu du faible dépassement de la puissance utile autorisée des appareils de cuisson.
23 mars 2012	**Dérogation – 23/03/2012 - 1 - Report d'alarme** Suppression du logement de fonction : L'exploitante sollicite l'avis de la sous-commission de sécurité ERP/IGH pour transformer le logement de fonction en chambres d'hôtel ce qui a pour effet de ne plus avoir une personne sur place. En contrepartie, l'exploitante envisage la mise en place d'un report de l'alarme incendie sur des téléphones de personnes assurant des astreintes et demeurant dans un rayon de 50 m pour 2 d'entre elles, 150 m pour une 3e personne. L'exploitante demeurant quant à elle à 450 m de son établissement.	PO 3	**Avis défavorable** La Sous-Commission de Sécurité demande qu'une liaison filaire puisse être réalisée entre l'hôtel et l'habitation la plus proche de manière à ce qu'un tableau répétiteur y soit installé. Une attestation comprenant les conditions d'exploitation devra être présentée.

Défense Extérieure Contre l'Incendie

En application de l'article MS 6 et du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie, l'établissement requiert les besoins suivants :

Surface développée retenue*	Besoin minimal en eau			Point d'Eau Incendie (PEI)	
	Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Nombre autorisé	Distance**
500 m² < x < 1000 m²	**60 m³/h sur 2 h soit 120 m³**			**> 2 PEI (selon débit et géométrie du bât.)**	**150 m**

* Il s'agit de la plus grande surface non recoupée par des parois Coupe-Feu (CF) 1 heure au minimum.
** Distance maximale exigée réglementairement entre le 1er PEI et l'entrée principale de l'établissement

Après consultation des données publiques **GéoBretagne**, les ressources actuelles sont :
Suffisantes

Accès des engins de secours

Désignation de la façade / voie	Aveugle ?	Caractéristique de la voie	Observation
Façade est : boulevard de la Plage	Non	Voie échelle	