

Commune d'Apt

date de dépôt : 18/03/2025

demandeur : Monsieur LAMTIOUI Karim

pour : Extension, transformation de la toiture,
modification et création d'ouvertures,
changement des menuiseries.

adresse terrain : 17 Place Saint-Pierre 84400 Apt

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
au nom de la commune d'Apt

Le maire d'Apt,

Vu la demande de permis de construire, présentée le 18/03/2025 par Monsieur LAMTIOUI Karim
demeurant St Joseph 2 Bât E6 Avenue de Verdun - 84400 APT

Vu l'objet de la demande :

- pour Extension, transformation de la toiture, modification et création d'ouvertures, changement des menuiseries. ;
- sur un terrain situé 17 Place Saint-Pierre - 84400 Apt;
- pour une surface de plancher créée de 12.79 m²;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 23.07.2019,
Vu l'arrêté de Mise en Compatibilité du PLU en date du 27/03/2023,
Vu la modification n°1 du PLU en date du 16/07/2024,
Vu la mise à jour du PLU en date du 17/10/2024,

Vu la date d'affichage de l'avis de dépôt du permis de construire le 21.03.2025 ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 09/04/2025, le 25/04/2025, le 10/06/2025 et le 27/06/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine en date du 26/08/2025 ;

Vu le règlement de la zone UAa;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

- Les fenêtres doivent être placées en feuillure de tableau.
- Les dormants des anciennes fenêtres doivent être entièrement déposés.
- Façade sud-est, l'ensemble des fenêtres des étages doivent avoir deux vantaux avec des croisées traitées à la française comportant des petit-bois. Les petit-bois peuvent être soit assemblés au châssis (mortaisés) soit collés et agrafés de chaque côté du double-vitrage avec un intercalaire sombre entre. Les petit-bois à l'intérieur du vitrage sont interdits.
- Les fenêtres créées doivent avoir une partition avec un petit-bois dans la partie supérieure.

- Le dessin de la façade sud-est doit donc être modifié : les fenêtres centrales et celles du dernier étage doivent être à deux vantaux avec des petit-bois.
- Les fenêtres doivent être peintes de la même teinte que les volets.
- Le blanc et les peintures brillantes sont exclues.
- Les volets à persiennes orientables existants doivent être préservés et restaurés.
- La toiture doit être d'aspect traditionnel avec des tuiles canal de courant et de couvert.
- L'ensemble du débord de toit doit être constitué d'une génoise à deux rangs afin de marquer une différenciation avec le bâti mitoyen façade nord-est.
- Les tuiles d'égout, en tuiles canal doivent reposer directement sur la génoise sans surépaisseur.
- Les façades doivent être enduites dans un ton proche des tonalités des anciens enduits visibles sur les édifices voisins.
- Les enduits doivent être dressés au mortier de chaux (le mortier et le liant choisi doivent s'adapter au support).
- Le rendu doit être mat, toutes techniques de finition qui apportent un aspect brillant à la façade doivent être exclues.
- Les baguettes d'angle sont proscrites.
- Les encadrements et les tableaux des baies doivent être traités avec un badigeon.
- La chaîne d'angle doit être supprimée sur l'ensemble de la façade afin d'avoir un traitement uniforme entre le rez-de-chaussée et les étages.
- Le dessin des menuiseries, le calepinage des surfaces vitrées, les matériaux et leurs teintes doivent être validés par l'architecte conseil de la commune.
- Les prescriptions de l'architecte conseil doivent être respectées.
- L'adjonction de ciment et d'adjuvants non naturels est à exclure pour l'enduit. Le sable doit être local ; un badigeon de chaux peut être mis en œuvre afin de colorer la façade. Les pigments doivent être locaux et naturels.
- Les réseaux électriques ou de communication doivent être supprimés ou encastrés. Si aucune solution n'est possible, ils doivent être peints de la même teinte que la façade.

ASPECT EXTERIEUR :

- La façade sera enduite au mortier de chaux naturelles sans aucune adjonction de ciments.
- La finition sera lisse : talochée ou frotassée fin.
- La couleur définitive devra être validée sur échantillon sur site avant réalisation : prévoir une couleur qui sera donnée par le sable de pays (pas trop claire).
- Les modénatures seront nettoyées, éventuellement réparées à l'identique puis recevront un badigeon ou eau forte de chaux couleur pierre.
- Les gouttières et chutes EP seront en zinc : pas de PVC ;
- La porte en bois existante sera conservée, restaurée et déplacée.

ACCES ET VOIRIE :

- Les nouvelles marches créées dans le prolongement des marches existantes ne devront pas dépasser une largeur totale de 0.70 cm, nez de marche compris.
- L'entretien des marches reste à la charge du propriétaire.
- Toute dégradation sur le domaine public due à la réalisation des travaux, devra faire l'objet d'une remise en état totale à la charge du demandeur.

Le

02 SEP. 2025

Le maire,

Par délégation du Maire
Jean AILLAUD
Premier adjoint



ASPECT EXTERIEUR : Se rapprocher de l'architecte conseil de la commune lors du choix des teintes (enduit, volets, menuiseries...) sur échantillons au démarrage des travaux.

ENEDIS : Conformément aux articles 26 et 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables modifiant la prise en charge de la part de contribution correspondant à l'extension du réseau électrique située en dehors du terrain d'assiette de l'opération. Depuis le 10 septembre 2023, il revient au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme de s'acquitter désormais de la contribution prévue dans le code de l'énergie pour tous les travaux d'extension rendus nécessaires par un raccordement.

TAXES D'AMÉNAGEMENT : Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement qui comprend une part communale et une part départementale. Le montant de cette taxe vous sera communiqué ultérieurement.

TAXE D'URBANISME : Le projet est également soumis à la redevance d'archéologie préventive. Son montant vous sera communiqué ultérieurement.

TAXES D'AMENAGEMENT/RAP : pour estimer, à titre indicatif, les montants de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance Archéologique Préventive dues dans le cadre de la réalisation de votre projet, vous pouvez utiliser le site <https://www.impots.gouv.fr/simulateur-des-taxes-urbanisme>

TAXES D'AMENAGEMENT/RAP : Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022, le formulaire de déclaration des éléments nécessaires pour le calcul des impositions (DINCI) n'est plus à joindre au dossier. Vous devez 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 "gérer mes biens immobiliers" : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>

RISQUE SISMIQUE : la commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée mais non négligeable. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

REGLEMENTATION THERMIQUE: lors de la DAACT, une attestation que le projet a bien pris en compte la réglementation thermique devra être jointe.

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions. Dans certains cas, une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces problèmes. Des informations sont disponibles sur le site www.argiles.fr.

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.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas 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.

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. Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

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 pour responsabilité décennale pouvant 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 L.421-1 et suivants du code des assurances.