

date de dépôt : 26/09/2025

**demandeur : SAS CHATEAU ISOLETTE
représentée par Madame DUNAJSKA-
GAWRON Marta et Monsieur GAWRON
Mariusz**

**pour : Transformation d'une cave vinicole et
viticole en un hôtel de 29 chambres avec
restaurant, construction d'une cave vinicole et
viticole avec musée du vin et salle
multifonctions et démolition d'un garage en
sous-sol et d'un local.**

**adresse terrain : 2746 route de Bonnieux
CHATEAU ISOLETTE
84400 APT**

**ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
au nom de la commune de Apt**

Le maire de Apt ,

Vu la demande de permis de construire, présentée le 26/09/2025 par SAS CHATEAU ISOLETTE représentée par Madame DUNAJSKA-GAWRON Marta et Monsieur GAWRON Mariusz demeurant 2746 route de Bonnieux - 84400 APT et SAS PONT OUEST représentée par Madame DUNAJSKA-GAWRON Marta et Monsieur GAWRON Mariusz demeurant 2746 route de Bonnieux - 84400 APT ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Transformation d'une cave vinicole et viticole en un hôtel de 29 chambres avec restaurant, construction d'une cave vinicole et viticole avec musée du vin et salle multifonctions et démolition d'un garage en sous-sol et d'un local;
- sur un terrain situé 2746 route de Bonnieux CHATEAU ISOLETTE - 84400 APT;
- pour une surface de plancher de 6 549 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 26/09/2025;

Vu les pièces complémentaires déposées les 24/11/2025, 14/01/2026 et 20/04/2026;

Vu l'Autorisation de Travaux n° 084 003 25S 0025 en date du 26/09/2025;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S.D.I.S. CAVAILLON en date du 09/07/2026;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission Communale de Sécurité en date du 15/07/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S.D.I.S. CAVAILLON en date du 13/07/2026;

Vu l'avis favorable de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité en date du 09/06/2026;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Conseil Départemental en date du 01/07/2026;

Vu l'avis réputé favorable de la DRAC Service Archéologique en date du 20/10/2025,

Vu les avis conforme favorable et l'avis simple favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 18/06/2026,

Vu le permis de construire n° 084 003 25S 0039 accordé tacitement le 14/06/2026,

V la procédure contradictoire en date du 07/08/2026 visant à retirer l'autorisation tacite,

Vu le règlement des zones A et N;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire susvisé et accordé tacitement le 14/06/2026 est RETIRE.

Article 2

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 3.

Article 3

ASPECT EXTERIEUR : la pierre sèche des soubassements et de la cave sera, de préférence, issue des carrières locales et présentera des teintes claires en cohérence avec la pierre du Luberon. La toiture-terrasse de la cave conservera une végétation importante afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.

Un rendez-vous sur place avec l'architecte conseil de la commune est nécessaire pendant les travaux pour la validation finale des teintes d'enduits et de menuiseries.

Des tuiles de remploi ou des tuiles moulées d'aspect vieillie devront être réutilisées.

L'enduit sera lisse ou frotassé fin de ton minéral pas trop clair (type T80 de Parex) ou équivalent. Les enduits à la chaux seront privilégiés. Sur les bâtiments rénovés, les éléments en pierre devront être d'une épaisseur de 15 cm pour avoir l'aspect d'un vrai mur en pierre (pas de plaquettes fines de pierre).

La teinte sera similaire aux pierres de la nouvelle cave : teinte de pierre locale.

Les linteaux seront préférablement apparents ou enduits. Les pierres sèches en suspension ne relèvent pas d'une vérité constructive.

Les menuiseries en bois ou aluminium sont à privilégier. Les menuiseries seront dans des tons gris colorés. Le blanc, le noir et l'anthracite ne seront pas acceptés.

Les éléments blancs sur les voutes des vues PC6 sont à revoir en terme de teinte et seront validés sur place sur échantillon pendant le chantier.

SECURITE INCENDIE : les prescriptions énoncées par le SDIS dans son avis du 09/07/2026 et dans son avis du 13/09/2026 ci-joints devront être respectées.

ACCESSIBILITE : la prescription et les 3 recommandations énoncées par la CCDSA dans son avis du 09/06/2026 ci-joint devront être respectées.

ACCES : le projet d'aménagement du débouché sur la RD3 en date du 15/06/2026 devra être réalisé conformément aux plans en date du 15/06/2026. L'îlot doit être franchissable.

ACCES ET VOIRIE : Toute dégradation sur le domaine public due à la réalisation des futurs travaux devra faire l'objet d'une totale remise en l'état à la charge des propriétaires. L'entretien du chemin privé reste à la charge du propriétaire.

EAU POTABLE : le raccordement du projet au réseau public d'eau potable devra respecter les prescriptions énoncées par la CCPAL service gestionnaire du réseau dans son avis ci-joint.

Le 02 SEP. 2026

Le maire,



Le Maire de la Ville d'API
H. Jean-Aliand

ICPE : les travaux relatifs au permis de construire ne pourront débuter qu'après la validation du dossier de Déclaration en Préfecture.

ARCHEOLOGIE : toute découverte fortuite de richesses archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration en mairie dans les meilleurs délais.

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 (DENCI) 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](https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires) 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.

RELEMENTATION SISMIQUE : lors de la DAACT, une attestation que le projet a bien pris en compte la réglementation sismique devra être jointe.

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

RESEAU EAU POTABLE : les travaux de raccordement au réseau public d'eau potable seront réalisés dans un délai de douze mois à compter de l'envoi au Syndicat par le pétitionnaire de la déclaration d'ouverture de chantier.

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.

REGLEMENTATION TERRAIN ARGILEUX : lors de la DAACT, une attestation que le projet a bien pris en compte la réglementation sur terrain argileux devra être jointe.

ASSAINISSEMENT : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 7 mars 2012, aux règles du Plan Local d'Urbanisme, au schéma d'assainissement communal et aux prescriptions de la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon / Service Eau et Assainissement.

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 après la date de sa notification.

Il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, dans les deux mois qui suivent la date de notification de la décision. Le recours contentieux peut être introduit devant le Tribunal Administratif de Nîmes ou déposé sur www.telerecours.fr

Le demandeur 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, dans le mois qui suit la date de notification de la décision. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux.

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 engagé 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.



SDIS



SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE VAUCLUSE

09 JUL. 2026

GROUPEMENT DE LA PREVENTION DES RISQUES BATIMENTAIRES

ANTENNE SUD

Affaire suivie par : Cne GARNODON

☎ : 04.90.81.71.00

gor.sud@sdis84.fr

Nos Réf : GPR/SUD/PE/CD/2026/284

CAVAILLON LE

Le Directeur Départemental des Services d'Incendie et
de Secours de Vaucluse

à

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON
Avenue Frédéric Mistral
84400 APT**2^{ème} consultation****Désignation :** HOTEL CHATEAU ISOLETTE**Adresse :** 2746, ROUTE DE BONNIEUX - D3
84400 APT**Objet :** Sécurité contre les risques
d'incendie et de panique**Projet :** Aménagement d'un hôtel dans un
bâtiment existant.**Référence urbanisme :** PC N° 08400325S0039
AT N° 08400325S0025
déposés le 26/09/2025**Référence cadastrale :** CO-84-85, CH-40
d'une superficie totale de 11ha**Demandeur :** Mme Marta DUNAJSKA-GAWRON et
Mariusz GAWRON
SAS CHATEAU ISOLETTE
2746, Route de Bonnieux
84400 APT
Tph : 04.90.74.56.79
@ : contact@isolette.fr**Auteur :** M. Yannick PASCAL (architecte)
27, Rue Joannes Carret
69009 LYON
Tph : 04.378.64.07.07
@ : sud@sudarchitectes.com

Transmission reçue le : 20/05/2026

Affaire suivie par : Capitaine GARNODON Gérald

Inscrit au logiciel WebPrev sous le n° E84003-00417

NATURE DU PROJET ET SITUATION :

Le présent dossier prévoit l'aménagement d'un hôtel dans un bâtiment existant implanté sur un terrain en pente positive du Nord-Ouest au Sud-Est (pente moyenne de 17%).

La commune a fait l'objet de la réalisation d'une carte d'aléa feux de forêt qui a été portée à connaissance de la commune par les services de l'état, en date du 07/03/2013, et intégrée au PLU d'APT, approuvé le 23/07/2019.

Le Domaine du Château Isolette est situé à 5.4 km dans le Sud-Ouest de l'agglomération d'APT, l'accès au Domaine et l'emprise de l'hôtel sont situés dans la bande des 200 m d'une zone classée en aléa Fort.

PRESENTATION :

L'hôtel s'élèvera sur 3 niveaux et totalisera une surface de plancher de 3471 m². Il sera situé à l'Est de l'ensemble bâtiminaire et sera desservi par une voie périphérique permettant l'accès au bâtiment sur 2 niveaux (le RDC au Nord et le R+1 au Sud).

Il comprend :

- Au R+2 : une circulation horizontale de 27 m de long qui dessert 6 chambres (12 personnes).
- Au R+1 : 3 circulations (24 m, 26 m et 29 m) d'emprise sur un espace central de 151 m². Cet espace comprend une sortie de plain-pied en façade Sud-Est, il est ouvert sur le RDC via un escalier de 1 UP (1,20 m).

Ces 3 circulations desservent 19 chambres :

- au Nord-Est 6 chambres dont 4 avec mezzanine,
- au Sud-Est 8 chambres,
- au Sud-Ouest 5 chambres (soit 48 personnes) et un musée du vin de 126 m².

- Au RDC :

- o 1 hall d'accueil et zone de vente de produit régionaux de 160 m²
 - avec 2 ascenseurs et un escalier monumental permettant de rejoindre le R+1 / RDJ,
 - ouvert sur les salles de restaurations.
- o 1 salle de restauration totalisant 178 m² avec cuisine fermée
- o 2 salles multimédias, conférences et événements dont :
 - 1 de 84 m² modulable en 2 parties,
 - 1 de 79 m² pouvant s'ouvrir sur la circulation contiguë.
- o 2 circulations d'emprise sur l'espace accueil, de 29 m de longueur (dont une, au Sud, comporte un escalier de 4 marches). Ces 2 circulations desservent au Nord 4 chambres et au Sud un caveau de dégustation d'une surface de 115 m².
- o Des locaux réservés au personnel dont un poste de sécurité adossé à l'accueil, des arrières salles et un local technique au Nord Est d'une surface d'environ 230 m².

Le site comprend également

- une cave viticole, située au Nord-Ouest de l'ensemble bâtementaire, elle fait l'objet d'une étude spécifique du même PC N°08400325S0039.
- un Château au Sud-Ouest. Il s'agit d'un bâtiment d'habitation totalisant 550 m² de surface de plancher, et 140 m² de bureaux. Ce bâtiment n'est pas concerné par le projet.

CLASSIFICATIONS :

A raison de :

- 29 chambres totalisant 68 couchages déclaré par le chef d'établissement (art. O 2)
- 1 p/9m² de surface du musée du vin (126 m²) soit 14 personnes (art. T 2 §b)
- 1 p/2 m² de surface de restauration assise (178 m²) soit 89 personnes (art. N 2 §a) ;

l'effectif maximal de personnes susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement au titre du public est de 171 personnes, auquel s'ajoutent les 15 membres du personnel, soit un effectif total de 186 personnes.

La notice de sécurité précise que les activités du « centre éducatif œnologique », du « caveau de dégustation » et de « vente de produits régionaux » constituent des prestations complémentaires pour les clients de l'hôtel, du restaurant et du musée. Le calcul d'effectif de chaque espace concerné est le suivant :

- « centre éducatif œnologique » 1 p/2 m² de surface de salles multimédias (79 +84 m²) soit 82 personnes (art. L 3 §e) ;
- « caveau de dégustation » - 1 p/2m² de surface de dégustation (115 m²) soit 58 personnes (art. N 2 §a) ;
- « vente de produits régionaux » - 1 p/9m² de surface du musée du vin (160 m²) soit 18 personnes (art. M 2 §c).

Ce projet constitue un établissement recevant du public du type O - Hôtels et autres établissements d'hébergement, N - Restaurants et T Salles d'expositions avec activités secondaires de type L - Salles à usage d'audition, de conférences et de réunion sans spectacle, M - Magasins de la 5^{ème} catégorie, il est assujetti aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Sur demande du maître d'ouvrage, par anticipation d'une éventuelle évolution future de l'établissement qui le classerait dans le premier groupe, la présente étude est réalisée sur la base du règlement de sécurité approuvé par les arrêtés modifiés du 25/06/1980, du 25/10/2011 (type O), du 21/06/1982 (type N), du 18/11/1987 (type T), du 05/02/2007 (type L) et du 22/12/1981 (type M), relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public

Ce dossier est n'est pas suivi par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur.

ANALYSE REGLEMENTAIRE

DESSERTE DU BATIMENT :

L'établissement est accessible par une voie de desserte périphérique de 5 m de large et de pente inférieure à 15 %, d'emprise sur la route départementale RD 3 de 5 m de large. Ce chemin permet le croisement et le retournement des véhicules poids lourd. Le projet admet une voie d'accès située à l'extérieur de la zone classée en aléa FORT pour le risques de feux de forêt.

Le plancher bas du dernier niveau accessible est à une hauteur de 8.55 m par rapport au niveau d'accès des secours en façade Nord-Ouest. Cette façade est rendue accessible par un accès au niveau R+2 via la chambre 305 et sa terrasse avec voie échelle au niveau de l'accueil.

En façade Sud-Est l'établissement dispose de baies ouvrantes permettant d'accéder au R+1 et au R+2 au moyen d'échelle à coulisse, le plancher bas du niveau le plus haut est à moins de 8 m de hauteur par rapport au niveau d'accès des sapeurs-pompiers sur cette façade.

Les 2 façades Nord-Ouest et Sud-Est comportent chacune au moins une sortie normale au niveau d'accès du bâtiment.

Un portail coulissant pourra être installé au niveau de l'accès au site, il sera débrayable par clé polycoise (pompiers).

SUFFISANT

CONSTRUCTION :

La distribution intérieure prévue sera de type : Cloisonnement traditionnel.

Il est prévu

- * Structure : SF 1 h.
- * Charpente : SF 1 h (traditionnelle).
- * Couverture : toiture terrasse ou tuiles terre cuite.
- * Planchers : CF 1 h.
- * Cloisons/Parois : CF 1 h.
- * Façades : pierre massive et enduit hydraulique.

SUFFISANT

Le dossier comprend une attestation du maître d'ouvrage s'engageant à respecter les règles générales de construction.

ISOLEMENT :

Isolement par rapport aux tiers

Le bâtiment se trouve à plus de 8 m de tout tiers, à l'exception du garage situé en vis-à-vis de la façade Sud à 7 m de distance d'une partie de l'ERP en simple RDC.

SUFFISANT

Isolement intérieur

Il est prévu :

SF pour la structure (exigé SF 1 h)	Parois entre locaux et dégagements accessibles au public	Parois entre locaux accessibles au public Parois entre locaux accessibles au public et locaux non accessibles au public classés à risques courants		Observation
		Non réservés au sommeil	Réservés au sommeil	
SF 1 h	CF 1 h	CF 1 h	CF 1 h	Suffisant

Les portes des locaux à risques courants seront PF ½ h, les portes des chambres seront équipées de ferme-porte.

Il n'est pas prévu de locaux à risques importants d'incendie.

Les locaux à risques moyens d'incendie sont les suivants :

- Au R+1 : l'arrière salle du musée des vins
- Au RDC : la grande cuisine et ses annexes, l'ensemble des locaux techniques et locaux réservés au personnel (rangements, vestiaires, ...) situés en façade Sud-Est du bâtiment,

Ces locaux seront isolés par des parois et planchers CF 1 h munis de portes CF ½ h avec ferme-porte.

L'arrière salle du « Caveau de dégustation n'est pas mentionné comme local à risques. Son implantation laisse supposer qu'il sera utilisé comme un local de stockage afin de faciliter l'approvisionnement et le service du caveau.

Dans ce cas il devra être traité comme un local à risque moyen.

SUFFISANT

COUVERTURE :

Le bâtiment se trouve à moins de 8 m d'un garage en façade Sud et à moins de 12 m d'un bâtiment d'habitation (le château) en façade Sud-Ouest.

Il est prévu une toiture terrasse ou en tuiles terre cuite, sans précision sur la réaction au feu.

INSUFFISANT

Voir mesure n° 4

FACADES :

Il est prévu un revêtement de façade par enduit hydraulique dont la réaction au feu n'est pas précisée.

INSUFFISANT
Voir mesure n°5

CONDUITS et GAINES :

Les conduits et gaines posséderont des caractéristiques de résistance au feu correspondant à celles des parois franchies.

Les conduits de ventilation seront équipés de clapets CF conformes à la norme NF S 61-937, pour le franchissement des planchers, des ZC, des locaux à risques et des locaux à sommeil. Ces clapets seront télécommandés à partir du CMSI.

Les ascenseurs auront des gaines CF 1 h et des portes PF ½ h.

SUFFISANT

DEGAGEMENTS :

Les dégagements sont les suivants :

Niveau / Salle	Effectif	Effectif cumulé	Prévu Sortie	UP	Règlement Sortie	UP	Observation
R+2	14	14	2	3	1	1	Suffisant
R+1	62	76	4	8	2	2	Suffisant Dont 3 sorties directes sur l'extérieur
RDC	110	186	3	7	2	3	Suffisant

Salle	Effectif	Effectif cumulé	Prévu Sortie	UP	Règlement Sortie	UP	Observation
Musée du vin	14	14	2	3	1	1	Suffisant
Restaurant & Magasin	89 18	117	3	7	2	3	Suffisant
Caveau de dégustation	58	58	2	2	2	2	INSUFFISANT Ouverture des portes d'une sortie dans le sens inverse de l'évacuation Non judicieusement réparties

L'escalier non encloué du « petit atrium » est compté comme escalier supplémentaire, il n'est pas pris en compte dans le calcul des dégagements excédentaires.

Les portes des locaux recevant plus de 50 personnes s'ouvriront dans le sens de l'évacuation (sauf caveau de dégustation).

Les portes s'ouvrant dans une circulation se débattront jusqu'aux parois.

Les portes automatiques coulissantes du SAS d'entrée seront conformes à l'article CO 38.

Les circulations horizontales de grande longueur sont recoupées tous les 25 à 30 m par des blocs portes en va et vient PF ½ h munis d'un ferme porte et asservis au SSI.

La distance maximale à parcourir pour atteindre un escalier ou une sortie à partir d'une chambre est inférieure à 40 m.

Il est prévu le verrouillage électromagnétique des portes de sorties de secours.

Au R+1, l'espace central comprend :

- 1 sortie de plain-pied sur l'extérieur en façade Est,
- 1 escalier encloué permettant l'accès au niveau supérieur,
- 1 escalier ouvert sur le RDC,
- 2 ascenseurs (qui desservent tous les niveaux),
- l'accès à 3 circulations protégées desservant des chambres.

Il est traité comme « petit atrium » avec une section de base 5x5 m correspondant à la définition de l'IT 263 §4.

L'escalier de 1 UP situé entre le RDC et le R+1 n'est pas encloué. Cette disposition est prévue dans le règlement de sécurité (art. O 9 §1 2^{ème} alinéa), après avis de la CCS et sous réserve :

1. que l'escalier prenne naissance dans le hall d'entrée,
2. qu'il ne desserve qu'un étage à partir du RDC,
3. que le nombre de personnes admises à l'étage ne dépasse pas 100 personnes.

Ces 3 conditions sont respectées avec un effectif cumulé maximum de 76 personnes (personnel inclus) aux niveaux R+2 et R+1.

L'escalier de 2 UP situé entre le R+2 et le R+1 sera encloué avec parois CF 1 h et portes PF ½ h avec ferme porte et sélecteur de fermeture.

INSUFFISANT
Voir mesure n°6

Evacuation des PSH

Choix retenu par l'exploitant pour l'évacuation immédiate ou différée des personnes en situation de handicap : Evacuation de plain-pied directement sur l'extérieur au RDC et R+1.

Les PMR sont accueillies dans 2 chambres PMR au RDC, pas d'AES.

Les choix retenus pour les autres types de handicaps ne sont pas précisés, et les procédures et consignes ne sont pas proposées dans le dossier.

INSUFFISANT
Voir mesure n°3

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

Les aménagements intérieurs auront la réaction au feu suivante :

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Plafonds / faux-plafond | : M1 |
| - Revêtements de sols | : M4 |
| - Revêtements muraux | : M2 |
| - Revêtement des escaliers encloués | : non précisé |
| - Gros mobilier | : M3, solidement fixé au sol |
| - Eléments de décoration | : C-s3, d0 ou M2 |
| - Rideaux | : M2, non disposés devant ou en travers des dégagements |

SUFFISANT.

DESENFUMAGE :

Il n'est pas prévu de locaux de surface supérieure ou égale à 300 m² et de locaux de plus de 100 m² en sous-sol.

Les circulations horizontales des 3 niveaux seront désenfumées mécaniquement en application de l'article O 11 et suivant les prescriptions de l'IT 246.

Des écrans de cantonnements fixes (M0, SF ¼ h, 0,5 m) sont prévus au RDC et au R+1, en périphérie du « petit atrium » de 5 m x 5 m.

Il est prévu un désenfumage mécanique des 2 volumes conforme à l'IT 246. Les amenées d'air se feront par ouverture des portes en façade et/ou gaines avec bouches spécifiques. Le dispositif de commande des amenées d'air n'est pas précisé.

Le désenfumage des escaliers encloués est prévu par un exutoire de 1 m² en partie haute de chaque escalier, avec commande de type tirer-lâcher ramenée au niveau bas de chaque escalier.

SUFFISANT

CHAUFFAGE / VENTILATION :

Le chauffage sera réalisé par énergie électrique au moyen de climatisations réversibles avec unités extérieures.

Les installations de fluide frigorigènes respecteront les dispositions de l'article CH 35.

Les appareils répondront aux normes européennes et seront marqués CE.

La ventilation sera réalisée au moyen d'une installation de traitement d'air par CTA.

SUFFISANT
Toutefois, voir mesure n°12

GAZ :

Il est prévu l'utilisation de gaz de ville ou de propane uniquement en cuisine.

Dans le cas de l'utilisation de propane, les bouteilles seront stockées en extérieur dans les conditions réglementaires, avec une capacité maximale de 1400 kg.

Des organes de coupure de l'alimentation seront prévus et signalés au niveau du stockage, avant pénétration, et après pénétration du bâtiment. L'organe de coupure intérieur sera placé à proximité de la sortie de la grande cuisine.

La cuisine disposera d'ouvertures de ventilation en partie basse et haute adaptées au local.

SUFFISANT

Toutefois, voir mesure n° 7

ELECTRICITE :

Les installations électriques seront conformes aux articles EL et EC ainsi qu'à la norme NFC 15.100.

Chaque chambre possèdera son tableau de distribution électrique spécifique. Leur accessibilité depuis l'extérieur de la chambre n'est pas précisée.

Un local de service électrique est prévu pour accueillir le tableau principal de l'établissement. Ce local, affecté à ce seul usage, sera isolé comme un local à risques moyens.

L'organe de coupure de la grande cuisine sera placé à proximité de la sortie.

Des panneaux photovoltaïques sont envisagés en toiture, ils respecteront les dispositions de la note de cadrage préfectorale de Vaucluse de mars 2021.

SUFFISANT

Toutefois, voir mesure n° 8

ECLAIRAGE DE SECURITE :

L'éclairage de sécurité sera assuré par des blocs autonomes type « BAES/BAEH » asservis au processus d'alarme, et positionnés au-dessus de chaque issue empruntée par le public.

SUFFISANT

Toutefois, voir mesure n° 8

ASCENSEURS :

Les 2 ascenseurs seront de type électrique à machinerie embarquée.

Les parois et gaines seront MO et CF 1 h avec portes palières PF ½ h.

Ils respecteront les articles AS et ne participeront pas à l'évacuation des personnes.

Leur fonctionnement sera asservi au SSI sur détection incendie, il est prévu automatiquement un pilotage de chaque cabine au RDC, l'ouverture des portes palières et l'arrêt de fonctionnement.

SUFFISANT

APPAREILS DE CUISSON :

La puissance totale des appareils de cuisson et de remise en température sera supérieure à 20 kW.

La grande cuisine fermée sera isolée des locaux accessibles au public comme un local à risques moyens.

Elle comprendra un ventilateur avec un circuit d'évacuation de l'air vicié, des buées et graisses.

Un arrêt d'urgence électrique sera disposé dans la cuisine, il ne coupera pas l'éclairage de la cuisine et la hotte d'extraction.

En cas d'utilisation d'appareils au gaz, la vanne de coupure sera disposée dans la cuisine.

SUFFISANT

MOYENS DE SECOURS :

Les moyens d'extinction prévus sont des extincteurs de type :

- eau pulvérisée, à raison d'un appareil pour 200 m² (avec une distance à parcourir de 15 m au plus),
- CO₂ de 2 kg (l) à proximité du TGBT et des équipements électriques importants,
- Poudre polyvalente en cuisine.

Un plan d'intervention décrochable et les consignes de sécurité seront apposés près de l'entrée principale de l'établissement.

Des plans d'évacuation seront disposés à proximité de chaque entrée/sortie.

Une consigne d'incendie sera affichée dans chaque chambre, elle sera rédigée en français et dans les langues parlées par les usagers habituels. Elle sera complétée par une bande dessinée illustrant les consignes.

La surveillance de l'établissement sera assurée par des employés spécialement désignés par le chef de l'établissement et entraînés à la manœuvre des moyens de secours.

Il est prévu la mise en place d'un SSI de catégorie A avec détection automatique d'incendie et équipement d'alarme de type 1.

La notice de sécurité indique qu'une nouvelle version du cahier des charges fonctionnel (CCF) va être établi. Elle intégrera les dispositions suivantes :

- Une surveillance totale, au sens de la norme NF S 61-970,
- La suppression de la zone d'alarme relative à la cave viticole (isolée non ERP),
- La justification de la demande de temporisation à 5 minutes,
- Les modalités d'exploitation définies par le maître d'ouvrage,
- Les détails des scénarios de mise en sécurité.

Pour rappel, le CCF, établi par CEBATECH INGENIERIE (document indice F de septembre 2025) et joint lors de la 1^{ère} consultation, prévoyait :

- une surveillance partielle,
- 3 fonctions : évacuation, compartimentage, désenfumage,
- 2 zones d'alarme : une pour l'hôtel, l'autre pour la cave viticole,
- 2 zones de compartimentage : une pour l'hôtel, l'autre pour la cave viticole,
- 8 zones de désenfumage dont une concernant la cave viticole,
- l'arrêt des programmes en cours et remise en lumière de la salle petit déjeuner avec diffusion d'un message préenregistré français/anglais qui pourra être généralisé à l'ensemble de l'établissement (clientèle internationale).
- une temporisation de 5 minutes sans justification,
- la mise en place d'AES, de VTP et de 3 TRE (accueil de l'hôtel, cave viticole, logement du personnel) sans en préciser l'implantation précise et les modalités d'exploitation.

L'alerte des secours ne fera par téléphone urbain secours assurant une autonomie de 6 h minimum.

INSUFFISANT

Voir mesures n° 9 à 12

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Au regard du Règlement Départemental de DECI (RDDECI) du Vaucluse, le projet à défendre appartient à la catégorie de risque suivante : « Risque courant important ».

Par conséquent la défense extérieure contre l'incendie nécessaire pour ce projet doit être réalisée par un volume d'eau minimal de 240 m³ utilisable, assuré par :

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h pendant 2 heures situé à moins de 100 m du projet en parcours réel (60 m si présence d'une colonne sèche)

+

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h pendant 2 heures situé à moins de 300 m du projet en parcours réel (ou 1 Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENAI) de 120 m³ situé à moins de 150 m du projet).

Dans le cas présent, la défense extérieure contre l'incendie sera assurée par les Points d'Eau Incendie (PEI) suivants :

Type de PEI	N°	Prises	Distance en m	Débit m ³ /h ou Volume m ³	Existant ou à installer	Observations
PI	276		590	38	Existant	Débit insuffisant, trop éloigné
PI	A définir	DN100	50	60	Prévu	suffisant
CI	A définir	DN100	117	120	Prévu	suffisant

La défense extérieure contre l'incendie prévue est suffisamment dimensionnée.

SUFFISANT

Toutefois voir mesures n° 13 et 14

Mesures préconisées pour remédier aux anomalies et lacunes constatées :

1°) Solliciter le passage de la commission de sécurité à l'issue des travaux de cet établissement. Cette demande doit être formulée au secrétariat de la commission de sécurité et ce, au moins un mois avant la date prévue d'ouverture au public (art. R 143-39 du CCH).

2°) Transmettre au secrétariat de la commission de sécurité au moins 11 jours avant la visite d'ouverture prévue :

- l'attestation du maître d'ouvrage certifiant avoir respecté les règles générales de construction (art. n° 46 du décret n° 95-260 du 08/03/1995) ;
- les conclusions du contrôleur technique sur la solidité à froid de la construction (art. n° 47 du décret n° 95-260 du 08/03/1995) ;
- le Rapport de Vérifications Règlementaires Après Travaux réalisé par un organisme agréé par le ministère de l'Intérieur et intégrant les prescriptions du présent rapports dans son référentiel réglementaire (art. GE 3, GE 8 §1) ;
- le dossier d'identité du SSI réalisé par un coordinateur SSI comprenant le concept de mise en sécurité, le cahier des charges fonctionnel, les plans de zonages, le tableau de corrélation, les certificats d'associativité et PV de réception technique (art. GE 3, GE 7, GE 8 §1, MS 53, NFS 61-931) ;
- les contrats annuels d'entretien du SSI et des ascenseurs (art. MS 58) ;
- les attestations de formations des personnels à l'évacuation, à l'utilisation de moyens de secours et à l'exploitation du SSI (art. O 24, MS 46, MS 48, MS 67, R 143-44) ;
- le plan d'intervention (art. MS 41) ;
- la copie des procès-verbaux de réception des 2 nouveaux points d'eau incendie (PEI) (art. R143-37 du CCH, GE3, RDDECI de VAUCLUSE §5.1.1, pris par arrêté préfectoral du 12/12/2023).

En cas de non-respect du délai, la commission de sécurité se réserve le droit d'annuler la visite programmée.

- 3°) Elaborer sous l'autorité de l'exploitant, annexer au registre de sécurité et transmettre au personnel, les procédures et consignes d'évacuation du public afin de prendre en compte les spécificités de l'exploitation et les différents types de handicap du public (art. GN 8).
- 4°) Mettre en œuvre des matériaux de couverture, permettant une protection par rapport à un feu extérieur, dans les conditions fixées par l'article CO 17 §2.
- 5°) Respecter la règle « C+D » pour la réalisation des façades et mettre en œuvre des matériaux de catégories M3 ou D-s3,d0 pour les revêtements extérieurs de façades, les tableaux de baie situés à l'extérieur des vitrages, les cadres de menuiserie et leurs remplissages, les fermetures et éléments d'occultation des baies, les stores, les garde-corps et leurs retours ainsi que les grilles d'aération (art. CO 20).
- 6°) Utiliser et baliser la sortie Sud Est de la cave de dégustation comme une sortie normale (art. CO 35).
- 7°) Mettre en place les installations de gaz, de cuisson et de climatisation conformément aux normes et règlement en vigueur (art. GZ 2).
- 8°) Mettre en place les installations électricité et d'éclairage et de chauffage conformément aux normes et règlement en vigueur (art. EC 2 et EL 4).
- 9°) Mettre en place à chaque niveau, à proximité du cheminement habituel, un plan d'évacuation dont les caractéristiques correspondent à celles des plans d'évacuation de la norme NF S 60-303 (art. O 21).
- 10°) Avant réalisation des travaux, mettre en cohérence le cahier des charges fonctionnel du SSI avec la notice de sécurité et le transmettre en Mairie accompagné des plans d'implantation, de zonages et du tableau de corrélation. Cette nouvelle version devra prendre en compte les remarques suivantes :
 - le SSI assurera une « surveillance totale » de l'hôtel au sens de la norme NF S 61-970,
 - la surveillance de la cave ne sera pas reprise sur le SSI de l'hôtel,
 - les scénarios types de mise en sécurité seront détaillés,
 - la demande de temporisation sera justifiée,
 - les modalités d'exploitation définies par le maître d'ouvrage seront détaillées avec les éventuelles particularité d'exploitation du site,
 - la conformité des HPEN avec les normes NF EN 54-24 et NF S 61-970 devra être assurée,
 - la mise en place d'une zone d'alarme spécifique pour le pavillon pourra être proposée,
 - la procédure de réception technique du SSI prévoira la mise en place de foyers-types (si possible en présence des sapeurs pompier) (art. MS 55 §2, MS 53 §2).
- 11°) Afficher à proximité du SSI les plans de zonages schématiques (sur la base du plan d'intervention) et un plan d'intervention afin d'identifier rapidement la conduite à tenir en cas de sinistre, et mettre en place un éclairage de sécurité type éclairage d'ambiance, afin de faciliter l'exploitation du SSI et la lecture des plans en cas de coupure électrique générale (art. R 143-13).

12°) Avant la visite d'ouverture, mettre en place un service de sécurité incendie composé de personnes désignées, formées et entraînées à la manœuvre des moyens de secours contre l'incendie, à l'évacuation du public et à l'exploitation du SSI ayant pour mission en présence de public :

- a. De connaître et de faire appliquer les consignes en cas d'incendie, notamment pour ce qui concerne les dispositions mises en œuvre pour l'évacuation des personnes en situation de handicap ;
- b. De prendre éventuellement, sous l'autorité de l'exploitant, les premières mesures de sécurité ;
- c. D'assurer la vacuité et la permanence des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique ;
- d. De diriger les secours en attendant l'arrivée des sapeurs-pompiers, puis de se mettre à la disposition du chef de détachement d'intervention des sapeurs-pompiers ;
- e. De veiller au bon fonctionnement du matériel et des équipements de protection contre l'incendie, d'en effectuer ou de faire effectuer les essais et l'entretien (moyens de secours du présent chapitre, dispositif de fermeture des portes, de désenfumage, d'éclairage de sécurité, groupes moteurs thermiques-générateurs, etc.) ;
- f. D'organiser des rondes pour prévenir et détecter les risques d'incendie et de panique, y compris dans les locaux non occupés.

(art. O 24, MS 46, MS 48 §3, R 143-44).

13°) Assurer la défense extérieure contre l'incendie du projet tel que prévu par la mise en place :

- d'un poteau d'incendie délivrant un débit d'au moins 60 m³/h pendant 2 heures. Le poteau, avec son aire dédiée au stationnement de l'engin pompe, sera située à moins de 100 m de l'accès à chaque bâtiment par les voies praticables par les sapeurs-pompiers. L'ensemble du dispositif devra être conforme aux normes et règlements actuels.
- d'un Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) offrant une réserve incendie de 120 m³ au minimum. Le poteau d'aspiration, avec son aire dédiée, sera situé à moins de 300 m de l'accès à chaque bâtiment par les voies praticables par les sapeurs-pompiers.

L'ensemble de ces 2 dispositifs devra être conforme aux normes et règlements actuels.

Leurs emplacements exacts devront être vus en accord avec le bureau Prévision du centre d'incendie et de secours d'APT, ou portés sur les plans d'un prochain dossier (le plan devra alors faire apparaître les accès aux bâtiments tiers, leurs activités et leurs surfaces de planchers) (MS 6, RDDECI de VAUCLUSE pris par arrêté préfectoral du 12/12/2023).

Les caractéristiques techniques des Points d'Eau d'Incendie (PEI) pouvant être validées par le SDIS 84 sont précisées par les fiches du Guide départemental de répertoiration et d'aménagement des Points d'Eau Incendie (annexe 1 du RDDECI téléchargeable sur le site de la préfecture et du SDIS de Vaucluse www.sdis84.fr).

N.B. : dans le cadre de l'aménagement d'un PEI sur une parcelle privée, l'entretien, le maintien de son accessibilité aux services de secours, le contrôle périodique et la transmission des résultats de contrôles à la Mairie sont à la charge de son propriétaire (chapitres 4 et 5 du RDDECI de VAUCLUSE).

14°) Signaler au service public communal de DECI, l'achèvement des travaux relatifs à l'implantation ou l'amélioration de la DECI afin de réaliser une visite de réception obligatoire en présence des Sapeurs-Pompiers et enregistrer les nouveaux PEI dans la base de données départementale de DECI (MS 6, RDDECI de VAUCLUSE pris par arrêté préfectoral du 12/12/2023).

15°) Solliciter l'avis de la commission de sécurité pour tous travaux, création, aménagement ou modification de l'établissement (art L 122-3 et R 122-8 du CCH)

Sous réserve de l'application des mesures énoncées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet. Toutefois s'agissant d'un établissement recevant du public du public du 2^{ème} groupe comportant des locaux à sommeil, il appartient à M. le Maire de convoquer la Commission de Sécurité pour validation du présent rapport (art. R 143-26 du CCH).

Pour le DDSIS et par ordre
Le Chef de l'antenne SUD

Commandant Patrick ESTEPA



GROUPEMENT PREVENTION DES RISQUES BATIMENTAIRES

ANTENNE SUD

Affaire suivie par : Cdt ESTEPA

Tél: 04.90.81.71.00

gpr.sud@sdis84.fr

Nos Réf: GPR/SUD/PE/CD/2026/294

Cavaillon, le 15 juillet 2026

Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
84400 APT

2ème consultation

Désignation : HOTEL CHATEAU ISOLETTE

Adresse : 2746, ROUTE DE BONNIEUX - D3
84400 APT

Objet : Sécurité contre les risques d'incendie et de
panique

Projet : Aménagement d'un hôtel dans un
bâtiment existant.

Référence urbanisme : PC N°08400325S0039 +
AT N°08400325S0025 déposés le 26/09/2025

Référence cadastrale : CO-84-85, CH-40 d'une
superficie totale de 11ha

Demandeur : Mme Marta DUNAJSKA-GAWRON et
Mariusz GAWRON
SAS CHATEAU ISOLETTE
2746, Route de Bonnieux
84400 APT

Auteur : M. Yannick PASCAL (architecte)
27, Rue Joannes Carret
69009 LYON

Transmission reçue le : 20/05/2026

Affaire suivie par : Capitaine GARNODON Gérald

Inscrit au logiciel WebPrev sous le n° E84003-00417

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le procès-verbal de la commission communale de sécurité qui a
procédé le 15/07/2026 à l'étude de dossier :

-Permis de construire PC N°08400325S0039 + AT N°08400325S0025, concernant l'établissement
CHATEAU ISOLETTE - HOTEL commune de APT.

Vous voudrez bien faire signer ce procès-verbal par le président de ladite commission et nous en retourner un
exemplaire à l'issue.

Ensuite, il vous appartiendra de le notifier à l'exploitant, ainsi que votre décision, soit par la voie
administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article
R 143.42 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour le DDSIS et par ordre
Le Chef de l'antenne SUD

Commandant Patrick ESTEPA



CCDSA de Vaucluse
Commission Communale de Sécurité de APT
Procès-Verbal

La commission communale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, s'est réunie le 15/07/2026 afin de procéder à l'étude de dossier de CHATEAU ISOLETTE - HOTEL, 2746 ROUTE DE BONNIEUX - D3 commune de APT.

Cette commission était présidée par Mme Isabelle NOTARIANNI en qualité d'adjointe au maire

Membres présents avec voix délibératives :

- * Mme. Christelle ROSTANG-MAGNIN, agent communal
- * Commandant Patrick ESTEPA, SDIS de Vaucluse et rapporteur

Objet de la réunion: Etude du dossier Permis de construire PC N°08400325S0039 + AT N°08400325S0025 concernant CHATEAU ISOLETTE - HOTEL

Textes applicables :

Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 143.1 à 47),
Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié.
Arrêté du 22/06/1990 modifié.

CLASSIFICATION

Effectif de public reçu : 225 personnes
Effectif de personnel : 20 personnes
Etablissement recevant du public du type « O - Hôtels et autres établissements d'hébergement » de la 5^{ème} catégorie.
Inscrit au logiciel WEBPREV sous le n° E84003-00417

AVIS DE LA COMMISSION DE SECURITE

La Commission a émis un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet et a validé le rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours n°GPR/SUD/PE/CD/2026/284 du 09/07/2026.

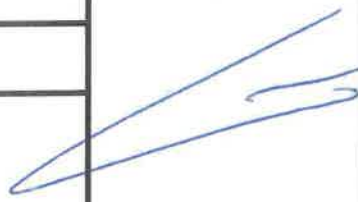
La Présidente,



**COMMISSION POUR LA SECURITE CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES
ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC
(Décret n° 95-260 du 08 mars 1995 modifié)
Compte Rendu de la réunion**

Nature de la réunion	Commission Communale de Sécurité de APT
Etablissement	HOTEL CHATEAU ISOLETTE
Objet de la commission	Etude de dossier (PC N°08400325S0039 + AT N°08400325S0025)
Classement	Type O de la 5ème catégorie
Date	15/07/2026

La Présidente : <i>Mme Nobrianni Isabelle</i>	Emargement : 
Avis : <i>Favorable</i>	
Observations :	

Sapeur - Pompier : Commandant Patrick ESTEPA - SDIS 84	Emargement : 
Avis : <i>Favorable</i>	
Observations :	

Agent communal : <i>Christelle BERTIN-MARIN</i>	Emargement : 
Avis : <i>Favorable</i>	
Observations :	

GROUPEMENT DE LA PREVENTION DES RISQUES BATIMENTAIRES

ANTENNE SUD

Affaire suivie par : Cne GARNODON

Tél : 04.90.81.71.00

gpr.sud@sdis84.fr

Nos Réf: GPR/SUD/PE/CD/2026/288

Cavaillon, le 13 juillet 2026

Le Directeur Départemental des Services d'Incendie et
de Secours de Vaucluse

à

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON
Avenue Frédéric Mistral
84400 APT

2^{ème} consultation Désignation : HOTEL CHATEAU ISOLETTE Adresse : 2746, ROUTE DE BONNIEUX - D3 84400 APT Objet : Sécurité contre les risques d'incendie et de panique Projet : Construction d'une cave viticole Référence urbanisme : PC N° 08400325S0039 déposé le 26/09/2025 Référence cadastrale : section CO - parcelles n°84-85, et section CH - parcelle n°40 d'une superficie totale de 11ha	Demandeur : Mme Marta DUNAJSKA-GAWRON et M. Mariusz GAWRON SAS CHATEAU ISOLETTE 2746, Route de Bonnieux 84400 APT Tph : 04.90.74.56.79 @ : contact@isolette.fr Auteur : M. Yannick PASCAL (architecte) 27, Rue Joannes Carret 69009 LYON Tph : 04.378.64.07.07 @ : sud@sudarchitectes.com Transmission reçue le : 17/06/2026 Affaire suivie par : Capitaine GARNODON Géraud Inscrit au logiciel WebPrev sous le n° I84003-00416
---	---

NATURE DU PROJET :

Le présent dossier prévoit la construction d'une cave viticole implantée sur un terrain en pente positive du Nord-Ouest au Sud-Est (pente moyenne de 17%).

La cave viticole, située au Nord-Ouest de l'ensemble bâtementaire, est répartie sur 3 niveaux et totalise une surface de plancher de 2388 m² (le recoupement des surfaces CF 2 h ou REI 120 n'est pas spécifié).

Elle est desservie en façade Nord-Est par 3 voies permettant un accès de plain-pied à chacun des niveaux, et est distribuée de la manière suivante :

- Au R-1 : un espace cuve, un local de stockage et des locaux pour le personnel répartis sur 911 m² ;
- Au R-2 : 5 locaux dont la destination n'est pas précisée et totalisant une surface de 834 m² ;
- Au R-3 : 1 local de 630 m².

2 escaliers intérieurs relient les niveaux R-1 au R-2, et R-2 au R-3. La hauteur du plancher bas du R-1 par rapport au niveau d'accès du R-3 est de 9 m.

La cave viticole fait l'objet d'une déclaration au titre des ICPE.

IMPLANTATION :

Le Domaine du Château Isolette est situé à 5.4 km dans le Sud-Ouest de l'agglomération d'APT.

Le site comprend :

- Un hôtel situé à l'Est de l'ensemble bâtementaire. Il fait l'objet d'une étude spécifique du même PC n° 08400325S0039 avec l'AT n° 08400325S0025.
- Un Château au Sud-Ouest. Il s'agit d'un bâtiment d'habitation totalisant 550 m² de surface de plancher, et 140 m² de bureaux. Ce bâtiment n'est pas impacté par le projet.

CLASSIFICATION

Ce bâtiment est soumis au code du travail et notamment dans sa quatrième partie, livre II, titres 1^{er} et II (Conception et utilisation des lieux de travail).

Il est susceptible d'être visé par le code de l'environnement notamment dans la partie législative et réglementaire du livre V titre 1^{er}, articles L511.1 et suivants, relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement répertoriées par la nomenclature à la rubrique 2251-B-2 : Préparation conditionnement de vin, avec une capacité de production de 1000 hl/an.

RISQUES PARTICULIERS :

La commune a fait l'objet de la réalisation d'une carte d'aléa feux de forêt qui a été portée à connaissance de la commune par les services de l'état, en date du 07/03/2013, et intégrée au PLU d'APT, approuvé le 23/07/2019.

Les accès au bâtiment et l'emprise de la cave viticole sont en zone classée en aléa Fort.

ANALYSE

ACCES DES SECOURS :

La voie de desserte de la parcelle, la route départementale RD n°3, présente les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres de large,
- accessible aux véhicules de secours,
- permet le croisement de véhicules,
- permet le retournement des véhicules.

Chaque niveau du bâtiment est accessible à partir d'une voie de 5 m de large en impasse :

- le niveau R-1 par une voie de 20 m de long ;
- le niveau R-2 par une voie de 73 m de long, permettant le retournement des véhicules poids lourds ;
- le niveau R-3 par une voie de 116 m de long, permettant le retournement des véhicules poids lourds.

Les placettes de retournement aux véhicules PL sont conformes à l'annexe 9 du règlement opérationnel du SDIS de Vaucluse.

Ces 3 voies de desserte sont en zone classée en aléa Fort.

SUFFISANT

Toutefois voir mesure n°1

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Au regard du Règlement Départemental de DECI (RDDECI) du Vaucluse, le projet à défendre appartient à la catégorie de risque suivante : « Risque courant important ».

Le dossier ne précise pas si les niveaux sont recoupés CF 2 h ou REI120, 2 cas :

1 - ERT (surfaces de planchers recoupés CF 2 h ou REI120, inférieur à 1000 m²) :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par un volume d'eau minimal de 240 m³ utilisable, assuré par :

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h sous 1 bar de pression pendant 2 heures situé à moins de 100m du projet en parcours réel (60 m si présence d'une colonne sèche)

+

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h sous 1 bar de pression pendant 2 heures situé à moins de 300 m du projet en parcours réel (ou 1 Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENNA) de 120 m³ situé à moins de 150 m du projet).

2 - ERT (surfaces de planchers non recoupés CF 2 h ou REI120, compris entre 1000 m² et 4000 m² : 2388 m²) :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par un volume d'eau minimal de 240 m³ utilisable, complété par un volume de 180 m³ par tranche de 1000 m² au-delà de 2000 m², soit un volume total disponible de 420 m³ utilisable, assuré par :

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h sous 1 bar de pression pendant 2 heures situé à moins de 100 m du projet en parcours réel (60 m si présence d'une colonne sèche)

+

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h sous 1 bar de pression pendant 2 heures situé à moins de 300 m du projet en parcours réel (ou 1 Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) de 120 m³ situé à moins de 150 m du projet).

+

2 Poteaux d'Incendie (PI) de 60 m³/h sous 1 bar de pression pendant 2 heures ou 2 Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) de 120 m³, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès, et situés à moins de 500 m du projet).

Le réseau sous pression doit couvrir au moins la moitié des besoins en eau.

Dans les 2 cas présents, la défense extérieure contre l'incendie sera assurée par les Points d'Eau Incendie (PEI) suivants :

Type de PEI	N°	Prises	Distance en m	Débit m ³ /h ou Volume m ³	Existant ou à installer	Observations
PI	276		590	38	Existant	Débit insuffisant, trop éloigné
PI	A définir	DN100	81	60	Prévu	Juste suffisant pour le 1 ^{er} PEI
CI	A définir	DN100	214	120	Prévu	Trop éloigné pour le 2 ^{ème} PEI

La défense extérieure contre l'incendie prévue est insuffisamment dimensionnée.

INSUFFISANT

Voir mesures n° 2 et 3

Mesures préconisées pour remédier aux anomalies et lacunes constatées

ACCES DES SECOURS

- 1) Rendre accessible chaque niveau de la cave viticole tel que prévu par une voie de desserte disposant des caractéristiques suivantes :

- résistance à une charge de 16 tonnes, dont 9 sur l'essieu arrière ;
- largeur minimum de 5 m ;
- hauteur supérieure ou égale à 3,5 m ;
- pente inférieure ou égale à 15% ;
- rayon de braquage supérieur ou égal à 8 m.

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 50 m, prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum (*annexe 9 du Règlement Opérationnel du SDIS de Vaucluse*).

Dans le cas de la mise en place d'un portail, mettre en place un dispositif d'ouverture et de déverrouillage de ce portail tel qu'il permette aux services d'urgences de pouvoir pénétrer sur la parcelle par une manœuvre simple et intervenir en tout temps et sans retard dans les bâtiments (art. R 111-5 du Code de l'Urbanisme, doctrine 2018-01 de construction en forêt validée en SCD de Vaucluse du 07/03/2019)

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

- 2) En cas de recoupement CF 2 h ou REI 120 du bâtiment, en cellules de surface de plancher inférieure à 1000 m², assurer la défense extérieure contre l'incendie du projet par la mise en place :

- d'un poteau d'incendie tel que prévu, délivrant un débit d'au moins 60 m³/h pendant 2 heures. Le poteau, avec son aire dédiée au stationnement de l'engin pompe, sera situé à moins de 100 m de l'accès à chaque bâtiment par les voies praticables par les sapeurs-pompiers.
- d'un Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) offrant une réserve incendie de 120 m³ au minimum. Le poteau d'aspiration, avec son aire dédiée, sera situé à moins de 150 m de l'accès à chaque cellule du bâtiment par les voies praticables par les sapeurs-pompiers.

L'ensemble de ces 2 dispositifs devra être conforme aux normes et règlements actuels.

Sans recoupement CF 2 h ou REI 120 du bâtiment, en cellules de surface de plancher inférieure à 1000 m², assurer la défense extérieure contre l'incendie du projet par la mise en place :

- d'un poteau d'incendie tel que prévu, délivrant un débit d'au moins 60 m³/h pendant 2 heures. Le poteau, avec son aire dédiée au stationnement de l'engin pompe, sera situé à moins de 100 m de l'accès à chaque bâtiment par les voies praticables par les sapeurs-pompiers.

- De poteaux d'incendie (de 60 m³/h sous 1 bar de pression pendant 2 heures en utilisation simultanées) ou de Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) (de capacité unitaire 120 m³ au minimum, avec poteau d'aspiration et aire dédiée) permettant de fournir un volume d'eau minimal de 420 m³, dont la moitié au moins par le réseau sous pression.

La distance entre le 2^{ème} PEI et l'accès à chaque cellule du bâtiment par les voies praticables par les sapeurs-pompiers sera inférieure à 300 m pour un poteau d'incendie ou 150 m pour un PENA. Les suivants à moins de 500 m.

Leurs emplacements exacts devront être vus en accord avec le bureau Prévision du centre d'incendie et de secours d'APT (sans compromettre la DECI de l'Hôtel), ou portés sur les plans d'un prochain dossier (le plan devra alors faire apparaître les accès aux bâtiments tiers, leurs activités et leurs surfaces de planchers) (MS 6, RDDECI de VAUCLUSE pris par arrêté préfectoral du 12/12/2023).

Les caractéristiques techniques des Points d'Eau d'Incendie (PEI) pouvant être validées par le SDIS 84 sont précisées par les fiches du Guide départemental de répertoriage et d'aménagement des Points d'Eau Incendie (annexe 1 du RDDECI téléchargeable sur le site de la préfecture et du SDIS de Vaucluse www.sdis84.fr).

- 3) Signaler au service public communal de DECI, l'achèvement des travaux relatifs à l'implantation ou l'amélioration de la DECI afin de réaliser une visite de réception obligatoire en présence des Sapeurs-Pompiers et enregistrer les nouveaux PEI dans la base de données départementale de DECI (MS 6, RDDECI de VAUCLUSE pris par arrêté préfectoral du 12/12/2023).

Sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet.

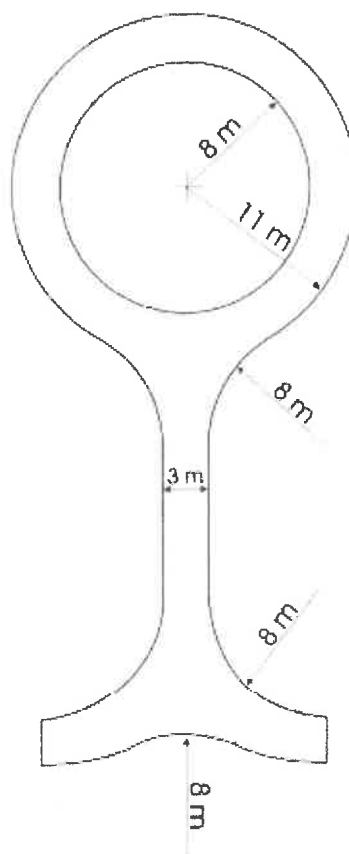
Dans le cas où l'établissement relève de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), l'avis du SDIS pourra être complété dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre de cette législation.

Pour le DDSIS et par ordre
Le Chef de l'antenne SUD

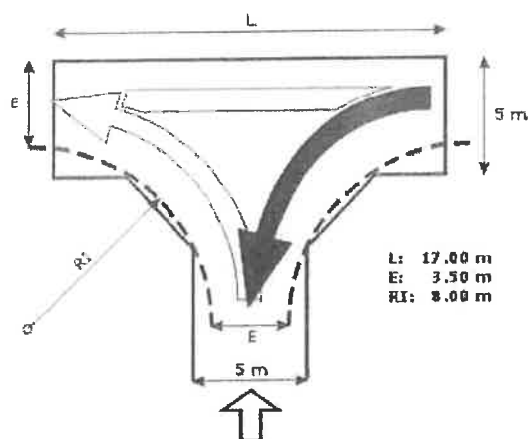


Caractéristiques des voies en impasse
(Annexe 9 du règlement opérationnel du SDIS de Vaucluse)

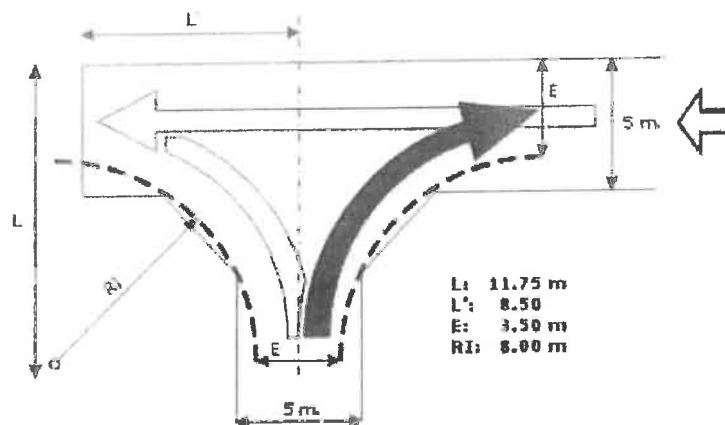
Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout





**PRÉFET
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

**COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE
DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ**

Sous Commission D'Accessibilité ERP

Réunion du mardi 9 juin 2026

AVIS DE LA CCDSA RELATIF A L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES

Procès verbal de la réunion

Textes de référence

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 122-3, L.122-6, L. 181-2 et L. 161-1 à L. 165-7 et les articles R. 122-5 à R. 122-21, R. 122-30, R. 122-31, R. 122-35 et R. 162-1 à R. 165-21 ;

Vu l'arrêté du 15 décembre 2014 fixant les modèles des formulaires des demandes d'autorisation et d'approbation prévues aux articles L. 111-7-5, L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 8 décembre 2014 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 164-1 à R. 164-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public ;

Vu l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;

DOSSIER N° AT 084 003 25 S 0025

N° urbanisme : PC 084 003 25 S 0039

Commune : APT

Demandeur : SAS CHATEAU ISOLETTE représenté(e) par DUNAJSKA-GAWRON Marta

Adresse du demandeur : 2746 route de Bonnieux 84400 APT

Nom établissement : CHÂTEAU ISOLETTE

Adresse des travaux : 2746 route de Bonnieux 84400 APT

Type : O Hôtels et pensions de famille / Catégorie ERP : 4

Nature des travaux :

Transformation d'une cave viticole et vinicole en hôtel.
Construction cave neuve viticole et vinicole

Demande de dérogation : non

Membres permanents de la commission présents :

ACME SURDI 84 , Représentant d'association de personnes handicapées
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE VAUCLUSE , Représentant des propriétaires et exploitants d'établissement recevant du public
ASSOCIATION DES MAIRES DE VAUCLUSE , Représentant des propriétaires et exploitants d'établissement recevant du public
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE VAUCLUSE , Représentant des propriétaires et exploitants d'établissement recevant du public
SERVICES DE L'ÉTAT EN VAUCLUSE (DDETS) , Représentant du Directeur Départemental de l'emploi, du travail et des solidarités
SERVICES DE L'ÉTAT EN VAUCLUSE (DDT) , Représentante du Directeur Départemental des Territoires (et de la mer)
SERVICES DE L'ÉTAT EN VAUCLUSE , représentant(e) du préfet pour la SCDA
ASSOCIATION DES PARALYSES DE FRANCE , Représentant d'association de personnes handicapées
RETINA FRANCE , Représentant d'association de personnes handicapées
LE MAIRE (OU L'AVIS ÉCRIT) DE LA COMMUNE CONCERNÉE , Représentant de la commune
UNION NATIONALE DES AVEUGLES ET DÉFICIENTS VISUELS , Représentant d'association de personnes handicapées

Absents excusés :

MOTIVATION

- sur l'autorisation : Favorable

PRESCRIPTION

La robinetterie dans les douches adaptées PMR (patères et douchettes (H < 1,30m), un dispositif d'appui en position « assis » et « debout ») devra être positionnée à 0,40 m de l'angle de cloison et ne devra pas être dans le dos de la personne en fauteuil roulant (conf.article 12) ;

RECOMMANDATIONS

Prévoir un petit équipement et un agencement judicieux à portée de main de ceux-ci pour une accessibilité aisée et sans-gêne (porte-savons, miroir, patère), ils doivent être contrastés par un dispositif de couleur par rapport à leur environnement (conf.article 12) ;

Le sens de transfert doit être indiqué sur la porte de chaque cabinet d'aisance adapté, par un pictogramme adapté (droit-gauche) (conf.article 12) ;

Le numéro ou la dénomination de chaque chambre figure en relief sur la porte, présente une taille suffisante et un contraste visuel par rapport à son environnement, et est positionné dans le champ de vision du client (conf.article 17).

AVIS DE LA COMMISSION

La commission émet un **avis favorable** à la réalisation de ce projet.

Cet avis est assorti d'une prescription et trois recommandations.

À AVIGNON, le mardi 9 juin 2026
Pour le préfet par délégation et subdélégation,

La présidente de la SCDA,

Valérie LAVASTRE



Isle sur la Sorgue, le

Affaire suivie par : M. SALERI Xavier
Tél : 04.32.50.25.01

AVIS

Communauté de communes du Pays d'Apt Luberon
Chemin de la Boucheyronne
84400 APT

Nombre de pièces	Désignation	Observations
1	PC08400325S0039 M. DUNAJSKA- GAWRON Marta / Mariusz Château de l'Isolette 2746, route de Bonnieux 84400 contact@isolette.fr	Avis favorable : Suite à la communication du plan de projet d'aménagement du débouché sur la RD3 du 15.06.2026, j'émet un avis favorable sous réserve que l'ilot soit franchissable.

Pour La Présidente et par délégation,

01 JUL. 2026

Pour la Présidente
et par délégation,
Le Chef d'Agence

Laurent MION



**PRÉFET
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

Service Politiques d'Aménagement et
d'Habitat
Affaire suivie par : Secrétariat de la
CDPENAF
Tél. 04 88 17 82 49
ddt-cdpenaf84@vaucluse.gouv.fr

Avignon, le **18 JUIN 2026**

Le Préfet de Vaucluse

à

Communauté de Communes
Pays d'Apt Luberon
Service de l'urbanisme
Chemin de la Boucheyronne
84400 APT

Objet : Avis conforme et avis simple – PC08400325S0039 – Apt – Reconstruction et modernisation d'exploitation agricole (création hôtelière) – SAS DUNAJSKA-GAWRON

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Vaucluse associe des représentants de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Son secrétariat est assuré par la DDT et elle présidée par le Préfet de Vaucluse.

Cette commission peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole.

Elle émet, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Elle peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme.

Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

Vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF de Vaucluse sur la demande de permis de construire citée en objet, en application de l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme. La saisine est réalisée au titre des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et du changement de destination de l'ancienne cave.

La commission doit prononcer dans ce cas, un avis simple au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le projet a fait l'objet d'un examen par la commission en séance plénière du 11 juin 2026.

La CDPENAF a émis un **avis conforme favorable** pour le changement de destination et un **avis simple favorable** au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Pour le Préfet et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.

Déclaration d'ouverture de chantier

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie

le / /

1 Désignation du permis

- ☐ Permis de construire N° **PC08400325S0039**
- ☐ Permis d'aménager N°

2 Identité du déclarant

- ① Le déclarant est le titulaire de l'autorisation.

21 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

22 Vous êtes une personne morale

Dénomination **SAS CHATEAU ISOLETTE représentée par Madame DUNAJSKA-GAWRON Marta et Monsieur GAWRON Mariusz**
Raison sociale

N° SIRET **34837627800019**

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

3 Coordonnées du demandeur

 Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation.

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

@

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : / /

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

Surface créée (en m²) :

Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

Logement Locatif Social :

Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) :

Prêt à taux zéro :

Autres financements :

Je certifie exactes les informations ci-dessus

Signature du (ou des) déclarant(s)

À

Fait le / /

Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

 Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommages-ouvrages : à défaut, il encours des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et à la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction,

veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Dans le cas où votre demande relèverait de la compétence de l'État, vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- vous déclarez que le changement de destination a été effectué et est conforme au permis.
- vous déclarez que la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie

le ____/____/____

1 Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire

N° PC08400325S0039

☐ Permis d'aménager

N°

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : ____/____/____

☐ Déclaration préalable

N°

2 Identité du déclarant

① Le déclarant est le titulaire de l'autorisation

21 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

22 Vous êtes une personne morale

Dénomination

SAS CHATEAU ISOLETTE représentée par Madame DUNAJSKA-GAWRON Marta et Monsieur GAWRON

Mariusz SAS

Raison sociale

N° SIRET 34837627800019

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

3 Coordonnées du demandeur

 Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant.
Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

@

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Achèvement des travaux

Chantier achevé le : / /

Changement de destination effectué le : / /

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface de plancher créée (en m²) :

Nombre de logements terminés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

Logement Locatif Social :

Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) :

Prêt à taux zéro :

Autres financements :

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation
(permis ou non-opposition à la déclaration préalable)^[1]

À

Fait le / /

Signature du (ou des) déclarant(s)

À

Fait le / /

Signature de l'architecte s'il a dirigé les travaux

[1] La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte, dans le cas où il a dirigé les travaux.

Pièces à joindre selon votre projet

 Cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

☐ AT.1 – La déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée d'un document établi par une personne mentionnée à l'article L. 122-12 du code de la construction et attestant pour l'opération de construction considérée du respect par le maître d'ouvrage des règles relatives à l'accessibilité prévues au titre VI du présent livre [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].	☐ AT.4 – L'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-26 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-2 du code de l'urbanisme].
☐ AT.2 – Dans les cas prévus à l'article R.122-37 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée de l'attestation du respect des règles de construction parasismique [Art. R462-4 du code de l'urbanisme]. Ou ☐ AT2-1 – Dans les cas prévus à l'article R.122-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée de l'attestation du respect des règles de constructions liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux [Art. R.462-4 du code de l'urbanisme]	☐ AT.5 – Dans les cas prévus aux articles R. 154-6 et R. 154-7 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée d'un document établi par une personne mentionnée à l'article L. 122-12 de ce code et attestant pour l'opération de construction considérée du respect par le maître d'ouvrage des règles relatives à l'acoustique prévues au chapitre IV du titre V [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].
☐ AT.3 – L'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ; Ou ☐ AT3-1 – L'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsque celle-ci est exigée en application de l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme].	☐ AT.6 – Dans le cadre d'un permis d'aménager d'un lotissement par tranche, un document permettant de justifier la garantie d'achèvement des travaux portant sur la tranche suivante établi dans les conditions prévues à l'article R.442-14 du code de l'urbanisme [Art. R.462-3 du code de l'urbanisme].

Modalités de dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est :

- soit adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie. À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme^[2].

Avez-vous également déclaré vos travaux à l'administration fiscale ?

Dès lors que les locaux ayant fait l'objet de travaux sont utilisables, vous devez les déclarer en vous connectant à votre espace personnel ou professionnel sur impots.gouv.fr (onglet «Mes biens immobiliers»).

Plusieurs déclarations sont attendues :

- en tant que demandeur de l'autorisation d'urbanisme, vous devez effectuer une **déclaration de taxes d'urbanisme** afin de déclarer les créations ou transformations de surfaces pour lesquelles des taxes d'urbanisme sont dues (article 1635 quater P du code général des impôts) ;
- si vous êtes aussi le propriétaire du ou des bien(s) concernés par les travaux, vous devez également effectuer une **déclaration foncière** par bien, en vue de leur taxation à la taxe foncière.

Ces démarches sont distinctes de la présente déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, et sont obligatoires.

Si vous ne les réalisez pas dans les délais prévus, vous risquez des sanctions (perte des exonérations de taxe foncière, taxation d'office assortie de pénalités).

Pour toute question, vous pouvez contacter votre service départemental des impôts fonciers.

[2] Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

