



ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 013089 22 N0021 M03

dossier déposé incomplet le 06 novembre 2025

De SAS NOS BELLES DEMEURES
Représentée par M. Georges BURGER

Sis 96 rue Paradis
13006 MARSEILLE

Pour Le projet consiste à la création de deux logements au lieu de trois logements initialement prévu sur la première demande de permis de construire.
Modification de la porte de garage en baie vitrée
Modification d'une porte d'entrée en fenêtre
Modification de l'accès extérieur, ajout d'une ouverture dans le muret existant
Modification apportée suite à l'avis ABF

sur un terrain sis 13 rue Gaston Gourdin
13670 SAINT-ANDIOL
Cadastré E463 – E588

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 181,80 m²

Créée : 111,06 m²

Démolie : 0 m²

Nombre de logements créés : 2

Nombre de logements démolis :

DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE ;

N° Dossier PC 013089 22 N0021

Déposé le 21/12/2022

Par Monsieur Ludovic LAPEYRE

Demeurant 94 Rue de Jarnac
16000 COGNAC

N° Dossier PC 013089 22 N0021-T01

Déposé le 31/07/2024

Par SAS NOS BELLES DEMEURES repr.
M. CLERGUE Aurélien

Demeurant 96 Rue Paradis
13006 MARSEILLE

N° Dossier PC 013089 22 N0021-M02

Déposé le 29/11/2024

Par SAS NOS BELLES DEMEURES repr.
M. CLERGUE Aurélien

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-ANDIOL

Vu la demande de modificatif de permis de construire susvisée affichée en mairie à compter du 06.11.2025,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,

Vu le Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée,

Vu le décret n° 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 28 mai 2024,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques complétée par la loi du 25 février 1943,

Vu la loi du 21 avril 1906 puis complétée par la loi du 2 mai 1930 portant création des sites inscrits,

Vu la délibération du Conseil Communautaire 126/2019, du 05 décembre 2019 fixant le montant de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Public à 2 000 euros par logement,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la Régie des Eaux de terre de Provence n°2019-09, du 19 décembre 2019 instaurant des Participations pour le financement de l'Assainissement Collectif,

Vu l'avis de la Régie des Eaux de Terre de Provence, gestionnaire du réseau public d'eau et d'assainissement en date du 13/03/2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 février 2017,

Vu la situation du terrain en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la situation du terrain situé à l'intérieur du périmètre de 500 mètres des abords d'un monument historique (AC1),

Vu la situation du terrain en Périmètre de Protection des Monuments : Chapelle Sainte Croix et Eglise paroissiale Saint Vincent,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/12/2025 reproduit en annexe,

Vu l'arrêté accordant le permis initial en date du 01/03/2023,
Vu la Déclaration d'Ouverture de Chantier enregistrée,
Vu la demande de transfert enregistrée en date du 31/07/2024 portant le n° PC 013 089 22 N0021-T01,
Vu la demande de permis modificatif enregistrée en date du 29/11/2024 portant le n° PC 013 089 22 N0021-M02, ayant fait l'objet d'une décision tacite de refus en date du 29/01/2025,

Vu la demande de pièces complémentaires du 25/11/2025,
Vu les pièces produites le 15/12/2025,
Vu la présente demande de modifications concernant la création de deux logements au lieu de trois logements initialement prévus sur la première demande de permis de construire, la modification de la porte de garage en baie vitrée, la modification d'une porte d'entrée en fenêtre, la modification de l'accès extérieur et l'ajout d'une ouverture dans le muret existant,

Considérant que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Considérant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 19/12/2025 qui stipule que « ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié ».

Considérant que « l'ABF émet par conséquent un avis favorable assorti d'une proposition de prescriptions ».

Considérant que la proposition de prescriptions motivées de l'ABF est la suivante :

Ce projet a fait l'objet d'échanges préalables avec l'ABF et fait état des remarques émises :

Alignement des baies en façade Sud au R+1.

Traitement des linteaux en enduit lissé sans fausses plates-bandes.

Garde-corps de forme simple à barreaux verticaux.

Pose des blocs de climatisation au sol côté façade Sud dissimulés derrière un coffrage en évitant de les positionner sous les fenêtres.

Le mur de clôture et la grille côté rue Gourdin nécessitent d'être restaurés et conservés.

Le caractère végétal du jardin doit être conservé et la clôture doublée d'une haie vive.

A ce titre, l'insertion projet n'est pas admise (voir pièce PC6).

Les constructions en pierre non appareillées sont destinées à recevoir un enduit de protection à la chaux naturelle.

Après purge de l'enduit existant et des reprises au ciment, les enduits (gobetis, corps d'enduit) seront réalisés à base de chaux hydrauliques naturelles pures (appellation normalisée : NHL 2, NHL 3,5 ou NHL 5).

La couche de finition sera réalisée à base de chaux aérienne éteinte (appellation normalisée : CL90). Les finitions lissée truelle, talochée fin, frotassée très fin sont admises.

La tonalité des façades doit être naturelle rompue de gris légèrement ocrée, par exemple dans les références suivantes n°9036 à 9038 de la palette KEIM ou équivalent.

Les tableaux (embrasures) des baies, la corniche de toit, seront traditionnellement peints d'une teinte claire (au blanc de chaux).

Le plan de référence de l'enduit sera donné par la surface des pierres de taille comprises dans la maçonnerie de moellons, qui resteront dégagées.

Les tableaux (embrasures) des baies, la génoise, doivent être traditionnellement peints d'une teinte claire (au blanc de chaux).

Les éléments en pierre de taille (chaîne d'angles) doivent être laissés apparents. L'application de peinture est formellement exclue.

Les nouvelles menuiseries de fenêtres doivent respecter la typologie existante et être en bois en reprenant le modèle à deux vantaux, ouverture à la française, appui et jet d'eau arrondi, 2/3 carreaux par vantail. Les petits bois doivent être structurels et non collés sur le vitrage, les intercalaires doivent être de teinte sombre et non brillant.

La pose en rénovation est formellement exclue.

Les fenêtres pourront être soit de la même couleur que les volets ou soit d'un ton blanc cassé, crème ou gris clair. Ou simplement peints à l'huile de lin. Le blanc pur et le chêne doré sont à exclure.

Les volets bois peints devront être à lames verticales avec pentures de même couleur que les volets. Les modèles à barres et écharpe (en Z) sont à exclure.

Les volets peuvent être peints en gris clair (RAL 7035), vert pâle (RAL 6021) vert patine (RAL 6000).

Les tuiles doivent être posées de courant et de couvert, rives et faitage scellés au mortier de chaux. Aucun élément de sous-toiture ne doit être visible.

Les tuiles existantes sont récupérées pour le couvert afin de conserver l'aspect général des toitures dans le centre ancien.

Les gouttières et descente doivent être en zinc et dauphins en fonte.

Toute isolation de la couverture par l'extérieur ('sarking') est à exclure.

Considérant qu'en respectant les prescriptions ci-dessus, le projet peut être accordé conformément à l'article R 111-27,

ARRÊTE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée portant sur la création de deux logements au lieu de trois logements initialement prévus, la modification de la porte de garage en baie vitrée, la modification d'une porte d'entrée en fenêtre, la modification de l'accès extérieur et l'ajout d'une ouverture dans le muret existant est **accordée** sous réserve du respect des prescriptions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions spéciales ci-dessus, conformément à l'avis de l'ABF et à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est annexé au présent arrêté et devra être strictement respecté.

Article 3 : Toute intervention sur le domaine public s'effectuera à charge du pétitionnaire sous couvert d'une autorisation préalable de voirie. Les travaux de VRD seront réalisés conformément aux pièces du dossier en respectant les prescriptions des services consultés dont l'avis est joint en annexe au présent arrêté.

Article 4 : Toutes modifications de projet non prévues dans ce permis devront faire l'objet d'un modificatif.

Article 5 : Dès la fin des travaux, le pétitionnaire devra déposer la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) via le formulaire CERFA n°13408, auprès de la Mairie ou via le Guichet Numérique s'il s'agit d'un dossier dématérialisé. Elle devra être accompagnée des attestations nécessaires selon la réglementation en vigueur. Le bénéficiaire de l'autorisation a pour obligation d'effectuer la déclaration d'achèvement des travaux ainsi que la déclaration fiscale des caractéristiques du bien par voie dématérialisée sur la plateforme impots.gouv.fr à compter du jour d'achèvement des travaux autorisés par le présent arrêté.

Fait à Saint-Andiol, le 09 mars 2026

Le Maire

M. Daniel



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Locales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE - Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ - L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être : soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS - La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS - Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme.

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai du recours contentieux.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus