

REPUBLIQUE FRANCAISE



Tél : 04.92.55.92.80
Fax : 04.92.55.95.29
Mail : mairie@st-jean-st-nicolas.fr

Commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas

ARRETE 256/URBA/2024

Dossier n° DP 005145 24 H0034

Date de dépôt : **15/07/2024**

Date d'affichage de l'avis de dépôt : **19/07/2024**

Dossier complet le : **15/07/2024**

**Demandeur : Madame Sandra RIBAIL - HLM1A
Le Diamant - 05260 SAINT JEAN SAINT
NICOLAS**

**Autre demandeur : Madame Magali RIBAIL,
Madame Delphine RIBAIL**

**Pour : division en vue de construire (1 lot)
Adresse terrain : Route de la Coche - 05260
Saint-Jean-Saint-Nicolas**

Référence(s) cadastrale(s) : B330, B331

ARRÊTÉ annulant et remplaçant l'arrêté du 09/08/2024 de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas

Le Maire de SAINT-JEAN-SAINT-NICOLAS,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 15/07/2024 par Madame Sandra RIBAIL, demeurant HLM1A - Le Diamant - 05260 SAINT JEAN SAINT NICOLAS ;

Vu l'objet de la demande de déclaration préalable :

- pour la division en vue de construire (1 lot) ;
- sur un terrain cadastré B330, B 331 ;
- situé Route de la Coche - 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 29 août 2006;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas approuvé le 21/07/2020 et mis à jour le 20/10/2022 (modification simplifiée n°1) ;

Considérant que le terrain se trouve dans une zone de risques torrentiel d'aléa fort ;

Considérant que le terrain se trouve dans un secteur d'assainissement non collectif ;

Considérant que le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales ;

Considérant que la desserte en réseau public d'électricité de la parcelle concernée par le projet ne se situe pas au droit du terrain et qu'elle nécessite une extension du réseau d'environ 80 m ;

Considérant que l'arrêté du 09/08/2024 comporte une erreur matérielle concernant le prénom du demandeur ;

Considérant qu'il y a lieu de rectifier cette erreur matérielle visant comme ci-dessus le dit arrêté en date du 09/08/2024 ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-après.

Article 2

Conformément à l'avis du SYME05 en date du 26/07/2024, il conviendrait de réaliser une extension du réseau à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, dont le coût est estimé à 9.600 € HT (réflecté de 40 %) à demander au maître d'ouvrage.

La présente autorisation est accordée pour une puissance de raccordement de 12 kVA, sous réserve de l'obtention des autorisations de passage.

Article 3

Les prescriptions de la zone d'aléa risque torrentiel fort devront être scrupuleusement respectées dans le cadre d'un futur projet de permis de construire.

Article 4

Le terrain n'est pas raccordé au réseau d'assainissement communal. Un système d'assainissement non collectif devra être installé conforme aux prescriptions du SPANC. Une attestation de conformité devra être délivrée dans le cadre du dépôt d'un permis de construire.

Article 5

Les eaux de ruissellement seront traitées sur la parcelle au moyen d'un dispositif de traitement conforme aux normes en vigueur.

OBSERVATIONS :

Une déclaration préalable pour division n'a pour objet que de demander à l'administration de constater la dite division.

Le présent document ne contient aucune information sur les VRD (voirie et réseaux divers).

Ce n'est que l'instruction d'une éventuelle demande de permis de construire qui permettra de vérifier la viabilité du terrain. Le permis de construire pourrait être refusé en cas d'absence de desserte du terrain par les VRD.

Sismicité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité 4 - Niveau d'aléa moyen.

Le respect des règles de construction relevant entièrement de sa responsabilité, le pétitionnaire est invité à prendre contact avec un homme de l'art afin que le projet soit réalisé conformément aux règles de construction spécifiques aux zones sismiques.

Réciprocité :

Un permis de construire pour un bâtiment à usage d'habitation pourrait être refusé dans le cas où la distance exigée par le règlement sanitaire départemental (50 mètres par rapport à un bâtiment d'élevage) ne serait pas respectée. En effet, le projet d'habitation serait de nature à porter atteinte à la salubrité publique (article R111-2 du code de l'urbanisme et L111-3 du code rural).

INFORMATIONS :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les informations suivantes :

Les parcelles n° B330, B331, objets de la division foncière, sont situées en zone U - Urbanisé du PLU de la commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas dont les prescriptions du règlement devront être respectées pour toute demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

Fait à Saint-Jean-Saint-Nicolas,

Le 04 SEP. 2024

Le Maire,



Rodolphe PAPET

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 04 SEP. 2024

Caractère exécutoire d'une autorisation :

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- 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 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

Commencement des travaux et affichage :

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Toutefois, le recours des tiers court à partir de l'affichage sur le terrain. Il peut être judicieux d'attendre la fin du temps de recours avant le démarrage des travaux.

Hormis dans le cadre d'une déclaration préalable, le bénéficiaire de l'autorisation ne peut commencer ses travaux sans avoir déposé en mairie, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (modèle CERFA n°13407).

Copie de la présente lettre 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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Durée de validité :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). De plus, ce délai pourra être prorogé deux fois d'une année supplémentaire sur demande du pétitionnaire dans les conditions de l'article R424-21 du code de l'urbanisme.

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 de construire est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. 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.

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.

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, la légalité de l'autorisation délivrée 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 de délivrance de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire à une assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre :

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif de Marseille, par courrier (31 rue Jean-François LECA, 13002 MARSEILLE) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être alors introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).