

REPUBLIQUE FRANCAISE



Tél : 04.92.55.92.80  
Fax : 04.92.55.95.29  
Mail : [mairie@st-jean-st-nicolas.fr](mailto:mairie@st-jean-st-nicolas.fr)

Commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas

Dossier n° PA 005145 24 H0001  
Arrêté N° 325/URB/2024

Date de dépôt : **06/09/2024**  
Date d'affichage de l'avis de dépôt :  
**13/09/2024**  
Dossier complet le : **07/11/2024**

Demandeur : **Josiane ARNOUX Pont  
du Fossé 05260 Saint-Jean-Saint-  
Nicolas**

Autres demandeurs : **MARENC  
Monique Grand Rue Pont du Fossé  
05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas, DAO  
Catherine 7 rue du stade 05000 Gap,  
DAO Jean-Yves 64 Les Bonnets  
05000 NEFFES**

Objet : **Création d'un lotissement de 5 lots comprenant 7 logements et un service ainsi que la création d'une voie à double sens avec une aire de retournement**

Adresse terrain : **Rue de la Tournée, Pont du Fossé 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas**

Référence(s) cadastrale(s) : **BD274, BD121, BD275, BD319, BD354, BD357, BD359, BD360, BD528, BD140**

### **ARRÊTÉ**

**accordant un permis d'aménager avec prescriptions  
au nom de la commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas**

**Le Maire de Saint-Jean-Saint-Nicolas,**

Vu la demande de permis de d'aménager présentée le 06/09/2024 par Josiane ARNOUX, demeurant Saint-Jean-Saint-Nicolas pont du fossé 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas, MARENC Monique demeurant Grand Rue Pont du Fossé 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas, DAO Catherine demeurant 7 rue du stade 05000 Gap, DAO Jean-Yves demeurant 64 Les Bonnets 05000 NEFFES ;

Vu l'objet de la demande de permis :

- pour la création d'un lotissement de 5 lots comprenant 7 logements et un service ainsi que la création d'une voie à double sens avec une aire de retournement ;
- sur un terrain cadastré BD274, BD121, BD275, BD319, BD354, BD357, BD359, BD360, BD528 et BD140 ;
- situé lieu-dit Rue de la Tournée, Pont du Fossé 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas;

Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code de l'énergie et la délibération n°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie du 22/09/2023 et les articles L342-21 et L342-12 du code de l'Energie ;  
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);  
Vu l'avis favorable du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours en date du 07/11/2024 ;  
Vu l'avis du SYME05 en date du 16/09/2024;  
Vu les pièces fournies en date du 07/11/2024, du 21/11/2024 et du 28/11/2024 ;

Considérant que le réseau électrique n'existe pas au droit du terrain d'assiette de l'opération et qu'il convient de réaliser une extension de ce réseau et que ce dernier peut être mis à la charge du pétitionnaire conformément aux articles L342-21 et L342-12 du Code de l'Energie et de la délibération n°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

**Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-après.**

### **Article 2**

Une extension de réseau BT d'environ 80 m est à réaliser pour l'alimentation électrique du projet. L'extension du projet est mise à la charge du pétitionnaire conformément aux articles L342-21 et L342-12 du Code de l'Energie et de la délibération n°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie . Le montant de la participation financière au réseau public d'électricité, à la charge du pétitionnaire, s'élève à 10 050 € HT (60% du montant total des travaux).

La présente autorisation d'urbanisme a été délivrée pour une puissance de raccordement de 8X12 kVA, sous réserve de l'obtention des autorisations de passage.

### **Article 3**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 comprenant respectivement:

- lot n° 1 : 1 logement + 1 activité de service ou 2 logements
- lot n°2: 2 logements
- lot n°3 : 2 logements
- lot n°4: 1 logement
- lot n°5: 1 logement.

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1 350 m<sup>2</sup>.  
La surface de plancher pour chacun des lots est déterminée conformément aux plans et tableaux joints à la présente demande (article R. 442-9 du Code de l'urbanisme).

## Article 5

La vente (ou la location) des lots interviendra à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'Urbanisme ou à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux d'aménagement du lotissement, conformément à l'article R. 442-13 du Code de l'Urbanisme si le lotisseur en fait la demande.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'Urbanisme ou à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente (ou à la location) des lots avant exécution des travaux d'aménagement du lotissement, conformément à l'article R. 442-13 du Code de l'Urbanisme, et à condition que les équipements desservant le lot soient achevés dans le cas où une demande de vente par anticipation et de différer les travaux est demandé ultérieurement. Dans ce cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur du lot un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

## Article 7

Le terrain est situé en zone B16 au Plan de Prévention des Risques Naturels de la commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas. Les futures constructions devront respectées les prescriptions de cette zone.

## Article 8

Les recommandations formulées par le Directeur Départemental d'Incendie et de Secours telles qu'elles figurent dans son avis annexé au présent arrêté devront être strictement respectées.

## Article 9

Préalablement à la mise en œuvre du chantier, les modalités techniques et financières de raccordement aux voies et réseaux (eau, assainissement, ENEDIS, télé ...) seront établies en présence de représentants des différents services concernés de la commune et concessionnaires.

Fait à Saint-Jean-Saint-Nicolas,

Le 04 DEC. 2024

Le Maire,



Rodolphe PAPET

### **Observations :**

- Il appartient au pétitionnaire de se rendre dans l'espace « Gérer Mes Biens Immobiliers » sur le site officiel des Impôts ([www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)) afin de calculer les éléments nécessaires à son imposition, dans les 90 jours suivant la date d'achèvement fiscal, c'est-à-dire une fois que le bien répond à sa destination ;
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.) du présent projet devra être accompagnée le cas échéant, en application des articles R. 462-2 et suivants du code de l'urbanisme, des attestations complémentaires (notamment réglementation thermique, acoustique, parasismique, accessibilité, retrait gonflement des sols argileux et autres risques naturels) ;
- Pour générer l'attestation Re ou RT, il appartient au pétitionnaire de se rendre sur le site RT-RE Bâtiment ([re-batiment2020.cstb.fr](http://re-batiment2020.cstb.fr)). Cette attestation est établie, conformément à l'article R. 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation, par une personne habilitée pour réaliser un diagnostic de performance énergétique, pour une maison individuelle ou accolée, par un contrôleur technique, un organisme certifié pour délivrer le label HPE (haute performance énergétique) ou un architecte, pour tout type de bâtiment.
- Il appartient au pétitionnaire de faire sa demande de raccordement à la fibre optique sur le site de l'opérateur d'infrastructure XPFIBRE (<https://immobilier-neuf.xpfibre.com/#/home>) ou auprès de l'opérateur ORANGE pour la Ville de Gap (<https://reperes-travaux.orange.fr>). Pour toute interrogation ou difficulté concernant le déploiement de la fibre optique, contacter le service Développement Numérique du Département des Hautes-Alpes via le lien en bas de la page suivante : <https://www.hautes-alpes.fr/fibre>.
- L'autorisation d'urbanisme est soumise au versement de la taxe d'aménagement (TA) et de la taxe d'archéologie préventive. Les montants et modalités vous seront communiqués dans le cadre d'un avis officiel.
- L'autorisation d'urbanisme est redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

*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 DEC. 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 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](http://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).