

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

Arrêté N° 273/URB/2025
Dossier n° PC 005145 25 00009

Date de dépôt : **30/09/2025**
Date d'affichage de l'avis de dépôt :
02/10/2025
Dossier complet le : **26/11/2025**
Demandeur : **Robert GOULIN**

Pour : **CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION**

Adresse terrain : **Lotissement Pré Grand, Serre Mouret 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas**

Référence(s) cadastrale(s) : **E909**

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire 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 construire présentée le 30/09/2025 par Robert GOULIN, demeurant 7 Lotissement Saint Marc 13410 LAMBESC;

Vu l'objet de la demande de permis :

- pour la CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION ;
- sur un terrain cadastré E909, situé Lotissement Pré Grand, Serre Mouret 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas ;
- ayant pour destination ;
- pour une surface de plancher créée de 77 m² ;

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, mis à jour le 20/10/2022 (modification simplifiée n°1) et le 11/06/2025 (modification simplifiée n°2) ;

Vu les pièces fournies en date du 26/11/2025, du 12/12/2025 et du 19/12/2025 ;

Considérant que le projet est situé en zone U2 : Secteur à vocation principale d'habitat : village et hameaux. Du document d'urbanisme susvisé dans lequel des prescriptions architecturales sont imposés ;

Considérant que l'autorisation d'urbanisme peut être accordée sous réserve de prescriptions visant à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement et à préserver l'intérêt des sites et paysages naturels et urbains environnants, conformément à l'article R111-27 du Code l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est accordé sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-après

Article 2

La toiture sera réalisée en bac acier gris terre d'ombre (RAL 7022). L'enduit sera réalisé en terre de sableT50.

Article 3

La présente autorisation d'urbanisme est délivrée pour une puissance de raccordement de 12 kVa monophasé et sous réserve de l'obtention des servitudes de passage.

Article 4

Votre projet est soumis à la Taxe d'Aménagement et la Taxe d'Archéologie Préventive. Les montants seront calculés et notifiés ultérieurement.

Fait à Saint-Jean-Saint-Nicolas,

Le 19 DEC 2025

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) 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). 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

19 DEC 2025

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.

Voies et délais de recours :

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative. Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, à adresser à l'auteur de la présente décision à l'adresse suivante urbanisme@st-jean-st-nicolas.fr dans un délai de 1 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme. 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 de recours contentieux. Elle est également susceptible d'être retirée par l'autorité compétente dans le délai de 3 mois si elle l'estime illégale.

ENEDIS - Accueil Urbanisme

Mairie de ST JEAN SAINT NICOLAS - Service urbanisme
Hôtel de ville
05260 SAINT-JEAN-SAINT-NICOLASCourriel : pads-dtads@enedis.fr
Interlocuteur : CASANO JOËLObjet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

Gap, le 22/10/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0051452500009 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : Lotissement Pré Grand - Serre Mouret
05260 SAINT-JEAN-SAINT-NICOLAS
Référence cadastrale : Section E, Parcelle n° 909
Nom du demandeur : GOULIN Robert

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

JOEL CASANO

Votre conseiller



1/1

Monsieur le Maire
Mairie
05260 SAINT-JEAN-SAIN-NICOLAS

Chorges, le 22/10/2025

Nos réf 25-1395 /JCD/MT/JC2J

Madame - PELLERAY Chloé - 0788972354 - chloe.pelleray@te05.fr

**Objet : Analyse de la demande de : GOULIN Robert pour le dossier : PC 005 145 25 0 0009 situé à :
Lotissement Pré Grand Serre Mouret , 05260 SAINT-JEAN-SAIN-NICOLAS (E 909)**

Monsieur le Maire,

Suite à la réception du dossier PC 005 145 25 0 0009, le 08/10/2025, j'ai l'honneur de vous apporter la réponse suivante :

BRANCHEMENT

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle et sous réserve de l'obtention des autorisations de passage, **le raccordement au réseau public de distribution électrique pourra être réalisé par un simple branchement.**

Cette réponse est valable uniquement pour une puissance de 12 kVA.

Les travaux de branchements seront réalisés et facturés par ENEDIS au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

IL EST A NOTER QUE : Il est fortement conseillé de mentionner la puissance d'instruction dans l'arrêté.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

P/O Le Président
Madame - PELLERAY Chloé
Guichet



INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

FACTURATION DES EXTENSIONS DE RESEAU

L'article 29 de la loi APER (Accélération de la Production des Energies Renouvelables) du 10 mars 2023 modifie les modalités de financement des extensions de réseau électrique : la collectivité en charge de l'urbanisme n'est plus débitrice de ce coût.

Conformément au nouvel article L 342-21 du Code de l'Energie instauré par l'ordonnance du 23 août 2023, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est identifié comme unique redevable de cette contribution.

La Délibération N°2023-300 de la Commission de régulation de l'énergie du 22 septembre 2023 portant décision sur les conditions de raccordement et d'accès des utilisateurs aux réseaux publics de distribution d'électricité, précise que cette modification s'applique aux autorisations d'urbanisme accordées après le 10 septembre 2023.

REGLEMENTATION DT/DICT

Conformément au décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, entré en vigueur le 1er juillet 2012, le pétitionnaire devra faire une demande de travaux (DT) puis une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) préalablement à l'exécution des travaux afin de prévenir l'ensemble des exploitants de réseaux de l'imminence de travaux et d'éviter tout risque d'accident et d'atteinte aux ouvrages.

POSE DE FOURREAUX

Nous vous alertons sur la pose anticipée de fourreaux qui doit être limitée à des cas particuliers et réalisée uniquement après validation en amont du Maître d'Ouvrage TE05.

Ceci, dans le respect des obligations réglementaires concernant la construction des réseaux de distribution d'énergie électrique, et notamment l'application du décret DT / DICT de 2011 et les exigences qu'il impose en termes de repérage des câbles et de cartographie.

Enfin, dans la mesure où le réseau que nous construisons doit être repris en exploitation par ENEDIS, il convient que celui-ci soit réalisé selon les propres critères de ce dernier, les fourreaux étant proscrits pour différentes raisons liées à l'exploitation.

De ce fait, tout fourreau posé sans aval du syndicat ne sera pas repris par TE05 lors des travaux de raccordement.

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC 005145 25 00009. Nous vous informons que le projet tel que présenté n'est pas acceptable

il convient de prendre rdv avec l'architecte conseil du CAUE pour revoir plusieurs points bloquants :

- Le auvent qui protège la terrasse à revoir : pente forme**
- Les consoles sur les dépassées de toiture qui ne sont pas obligatoire considérant la taille des dépassées (moins de 1,20m)**
- le type de volets à écharpe ou Z à modifier pour des volets à cadre dauphinois**
- L'oculus sur le pignon est démesuré et en rupture avec la typologie du bâtiment (on dirait une maison pour les oiseaux...) retravailler le projet avec une ouverture plus traditionnelle**

La terrasse en porta faux n'est pas souhaitée l'intégrer dans le volume ou proposer des poteaux

- Augmenter la dépassée de toiture du Pignon sud**
- le soubassement en pierre : à faire préciser**
- la couverture en ardoise : faire préciser ardoise d'Angers ? autre ?**
- Menuiseries: quelle essence de bois ? idem pour le**

Remarque autre: cette implantation nuit à l'utilisation du jardin au sud qui va être aménagé pour du stationnement en gravier c'est dommage .

**Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur,
l'expression de nos sincères salutations.**

**CAUE 05 - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de
l'Environnement**