

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° 2026-URB25

Dossier n° DP 005145 26 00010

Date de dépôt : **14/04/2026**

Date d'affichage de l'avis de dépôt :
15/04/2026

Dossier complet le : **14/04/2026**

Demandeur : **Etienne DUBUISSON 78 rue Aurélienne 13480 Cabriès**

Pour : **Division en vue de construire (2 lots)**

Adresse terrain : **Chemin du marais, Le Moulin**

05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas

Référence(s) cadastrale(s) : **E540**

ARRÊTÉ

de non-opposition avec prescriptions 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 14/04/2026 par Etienne DUBUISSON, demeurant 78 rue Aurélienne 13480 Cabriès ;

Vu l'objet de la demande de déclaration préalable :

- Pour un projet de division du terrain en vue de construire (2 lots) ;
- Sur un terrain cadastré E540 situé Chemin du marais, Le Moulin 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, mis à jour le 20/10/2022 (modification simplifiée n°1) et le 11/06/2025 (modification simplifiée n°2) ;

Considérant que le terrain est situé dans une zone bleue B1 au Plan de Prévention des Risques naturels, dans laquelle des prescriptions sont à respecter ;

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

Considérant que le terrain se situe dans un secteur de bocage soumis à prescriptions (OAP) ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Dans le cadre du dépôt d'un permis de construire, la construction devra respecter scrupuleusement les prescriptions de la zone B1 du Plan de Prévention des Risques naturels.

Article 3

Un dispositif de traitement individuel, conforme aux normes en vigueur, devra être installé sur chacun des lots dans le cadre de projets de construction.

Article 4

Les terrains ne pourront pas faire l'objet d'un défrichement (coupes et abattages d'arbres) sans autorisation préalable.

Article 5

La présente autorisation d'urbanisme est délivrée pour une puissance de raccordement basée sur une puissance de 2*12kVa monophasé et sous réserve de l'obtention des servitudes de passage.

OBSERVATIONS :

Une déclaration préalable pour division n'a pour objet que de demander à l'administration de constater ladite 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° E540, objets de la division foncière, sont situées en zone U2 : Secteur à vocation principale d'habitat : village et hameaux. : U2 - U 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 **11 MAI 2026**

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

11 MAI 2026

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.

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 n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait.

Elle 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 ou de l'affichage prévu, 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 dans un délai de 1 mois à compter de sa notification ou de l'affichage prévu, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme. Le silence gardé pendant plus de 2 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.

Dans ces deux cas, et lorsque le recours est formé par un tiers, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

La présente décision est également susceptible d'être retirée par l'autorité compétente dans le délai de 3 mois si elle l'estime illégale.