

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-URB031

Dossier n° PC 005145 26 00006

Date de dépôt : 17/04/2026

Dossier complet le : 22/05/2026

Demandeur : SARL AU JURALPES
représentée par BAGNE Thierry

Pour : réaménagement, par changement de destination, d'un ancien restaurant en boulangerie-pâtisserie avec activité de snacking, comprenant des espaces de consommation sur place, à l'intérieur comme en extérieur avec la régularisation d'une terrasse et son extension ainsi que la modification de l'emplacement de la porte donnant accès à la terrasse extérieure

Adresse terrain : 49 Grand Rue 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas

Référence(s) cadastrale(s) : BD161, BD162

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 17/04/2026 par SARL AU JURALPES représentée par BAGNE Thierry, demeurant 80 Chemin du Marais 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas ;

Vu l'objet de la demande de permis :

- Pour le réaménagement, par changement de destination, d'un ancien restaurant en boulangerie-pâtisserie avec activité de snacking, comprenant des espaces de consommation sur place, à l'intérieur comme en extérieur avec la régularisation d'une terrasse et son extension ainsi que la modification de l'emplacement de la porte donnant accès à la terrasse extérieure;
- sur un terrain cadastré BD161, BD162, situé 49 Grand Rue 05260 Saint-Jean-Saint-Nicolas;
- ayant pour destination : commerce et activités de service - artisanat et commerce de détail ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 124 m² ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.425-15 du Code de l'urbanisme ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement les articles L.161-1 et suivants relatifs à l'accessibilité et les articles R164-1 et suivants ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué,

Vu la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, ainsi que ses décrets d'application,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;

Vu le décret N° 94.86 du 26 Janvier 1994 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public ;

Vu le décret N° 73.1007 du 31 Octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;
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 l'AT n° AT 0051452600002 ;
Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale d'Incendie et de Secours en date du 19/05/2026 ;
Vu l'avis favorable de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité en date 09/06/2026 ;
Vu les pièces fournies en date du 26/05/2026 ;

Considérant que le projet relève du cadre des Etablissements Recevant du Public (ERP) ;

Considérant qu'au terme de l'article R425-15 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente ».

Considérant que le projet est situé en zone B16 du Plan de Prévention des Risques naturels approuvé le 29 août 2006 dans lequel des mesures constructives sont applicables ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article R.425-15 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le présent permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.122-3 du Code de la construction et de l'habitation, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.

Le bénéficiaire devra respecter l'ensemble des prescriptions émises par la commission compétente en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique ainsi que d'accessibilité des personnes handicapées, annexées au présent arrêté.

Le présent permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.122-3 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve du respect des prescriptions émises par les commissions compétentes.

Article 3

La présente autorisation d'urbanisme est délivrée pour une puissance de raccordement de 1X48 KVA et sous réserve de l'obtention des servitudes de passage.

Article 4

Les travaux devront être réalisés dans le strict respect de la réglementation applicable en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et notamment les dispositions générales annexées au présent arrêté.

Article 5

Les prescriptions de la zone B16, ci-jointes, doivent être scrupuleusement respectées.

Article 6

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 **21 JUIL. 2026**

Le Maire,



Rodolphe PAPET

Observations :

- La commission de sécurité compétente devra être saisie pour effectuer la visite de réception des travaux.
- Conformément à l'article R111-19-28 du code de la construction et de l'habitation et dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage adresse à l'autorité compétente qui a délivré le permis de construire une attestation de conformité sur le respect des règles d'accessibilité établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément ou un architecte différent de celui qui a signé la demande de permis de construire.
- 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.

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

21 JUL 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 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) du permis 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.



**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

2026-001331/PREV/DD

Gap, le **19 MAI 2026**

**Service départemental d'incendie
et de secours des Hautes-Alpes**

Le préfet des Hautes-Alpes

à

Monsieur le Président Communauté de
Communes Champsaur Valgaudemar
5 Rue des Lagerons
05500 SAINT-BONNET-EN-CHAMPSAUR

OBJET : Etablissement Recevant du Public de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil.

P. JOINTE : Rappel des principales dispositions applicables aux Etablissements Recevant du Public de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil.

REFERENCE : Arrêté préfectoral relatif à la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté visé en référence, la sous-commission départementale a établi que l'établissement suivant relève de la réglementation applicable aux ERP de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil (arrêté du 22 juin 1990 modifié, articles PE 1 à PE 27) :

CHEZ RORO BOULANGERIE AU JURALPES (ex L'HYSOPE) - E14500037-000

Permis de Construire PC n°005 145 26 00006

D944 Pont du Fossé - 05260 SAINT-JEAN-SAINT-NICOLAS

Type N/M - 5^{ème} catégorie

Effectif du public : 25

Vous trouverez ci joint les principales mesures de sécurité à mettre en œuvre dans ce type d'établissement que je vous remercie de transmettre à l'exploitant.

Pour toute question complémentaire, vous pouvez contacter le préventionniste en charge de l'étude de cet établissement ou le bureau Prévention du SDIS des Hautes-Alpes au 04.92.40.18.08.

**Pour le préfet et par délégation,
Le Chef du Service Interministériel
de Défense et de Protection Civiles,
Président de la Sous-Commission Départementale
pour la sécurité contre les risques d'incendie
et de panique dans les établissements
recevant du public,**


Rémi ALBERTI

Copie : Mairie de SAINT-JEAN-SAINT-NICOLAS

Affaire suivie par : Adjudant-chef JOUAN Christophe
Téléphone : 04 92 40 18 08
Télécopie : 04 92 40 18 14
Courriel : preventionsdis05@sdis05.fr

1 / 3

Service départemental d'incendie
et de secours des Hautes-Alpes
Centre Colonel Patrice Blanc
Quartier Patac - 05010 GAP Cedex
<http://sdis05.fr>

Principales mesures applicables aux Etablissements Recevant du Public de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil

Conformément au règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie (Arrêté du 22 juin 1990 modifié), votre établissement devra répondre notamment aux dispositions suivantes :

1- Etre isolé des tiers latéraux et superposés par des parois coupe-feu de degré une heure. Une porte d'intercommunication peut être aménagée dans la paroi à la condition qu'elle réponde à un degré coupe-feu d'1/2 heure et soit munie d'un ferme-porte (article PE 6).

2- Etre facilement accessible aux engins des services de secours par une voie de circulation carrossable de 3,00 m de largeur minimum hors stationnement (article PE 7).

3- Disposer de sortie de secours en nombre suffisant (article PE 11) :

- **Capacité d'accueil maximale du local de 19 personnes** = 1 sortie de 0,90 m débouchant directement sur l'extérieur.
- **Capacité d'accueil maximale du local de 50 personnes** = 1 sortie de 1,40 m débouchant directement sur l'extérieur.
- **Au-delà de 50 personnes** = deux sorties de 0,90 m ou une sortie en 1,40 m complétée par un dégagement supplémentaire.

(L'effectif théorique du public admis est déterminé suivant le mode de calcul propre à chaque type d'activité).

4- Les matériaux servant à l'aménagement intérieur du local devront justifier d'un degré de réaction au feu (article PE 13) :

- Sols : M4 ou D fl-S2
- Murs : M2 ou C-S3, D0
- Plafonds ou faux plafonds : M1 ou B-S2, D0

(Les procès-verbaux de réaction au feu de vos matériaux sont fournis par le fournisseur).

5- Les locaux d'une superficie supérieure à 300 m² en rez-de-chaussée ou 100 m² en sous-sol devront être désenfumés en partie haute et en partie basse (article PE 14).

6- Les locaux de cuisson d'une puissance supérieure à 20 kW devront être isolés par des parois coupe-feu de degré une heure et porte coupe-feu de degré ½ heure des parties accessibles au public (articles PE 15 à PE 19).

7- Les locaux de chaufferie ne devront pas déboucher directement dans une partie accessible au public sauf présence d'une porte coupe-feu de degré ½ heure sur le local avec ferme porte (articles PE 20 et PE 21).

8- Les installations électriques devront répondre aux exigences de la norme NF C 15-100 et les locaux d'une superficie supérieure 100 m² seront dotés d'un éclairage de sécurité d'évacuation (article PE 24).

9- L'établissement sera doté de moyens d'extinction portatifs 6 litres à eau pulvérisée à raison d'un appareil pour 300 m² et un par niveau : ils devront rester visibles et le personnel sera formé à leur utilisation (article PE 26).

10- L'établissement sera doté d'un système d'alarme incendie de type 4 : le signal sonore devra être audible en tous points de l'établissement (article PE 27).

11- La liaison avec les sapeurs-pompiers sera réalisée par ligne de téléphone urbain (article PE 27).

12- Des consignes précises, affichées bien en vue, devront indiquer (article PE 27) :

- Le numéro d'appel des sapeurs-pompiers.
- Les premières dispositions à prendre en cas de sinistre.

13- En cours d'exploitation, l'exploitant doit procéder ou faire procéder, par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérifications des installations et des équipements techniques de son établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, appareils de cuisson, circuit d'extraction de l'air vicié, des buées et des graisses des grandes cuisines, des offices de remise en température et des îlots, ascenseurs, moyens de secours, etc.).

14- Un registre de sécurité sera ouvert et les contrôles des installations techniques (électricité, désenfumage, installations de cuissons, de gaz et de chauffage, extincteurs, système d'alarme incendie) devront y être consignés par les techniciens vérificateurs.

15- Les locaux commerciaux sans activité connue au dépôt du permis de construire initial, qui verraient leur surface accessible au public modifiée, devront faire l'objet d'un dépôt de dossier de sécurité conforme à l'article R.143.22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

16- Dans les établissements ou dans les locaux recevant plus de 50 personnes, les portes donnant sur l'extérieur doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation (article PE 11 § 2).

PRÉFET DES HAUTES-ALPES

Direction départementale des
territoires

**COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE
DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ**

DDT 05/SAS/ULA

Dossier suivi par :
Clara BERNARD

Tél. : 04 92 51 88 35
clara.bernard@hautes-
alpes.gouv.fr

Sous-commission départementale d'accessibilité

Réunion du mardi 9 juin 2026

**AVIS DE LA CCDSA RELATIF A L'ACCESSIBILITE AUX PER-
SONNES HANDICAPEES**

Procès verbal de la réunion

Textes de référence

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 122-3, L.122-6, L. 181-2 et L. 161-1 à L. 165-7 et les articles R. 122-5 à R. 122-21, R. 122-30, R. 122-31, R. 122-35 et R. 162-1 à R. 165-21 ;

VU l'arrêté du 15 décembre 2014 fixant les modèles des formulaires des demandes d'autorisation et d'approbation prévues aux articles L. 111-7-5, L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 8 décembre 2014 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 164-1 à R. 164-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public ;

VU l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;

DOSSIER N° AT 005 145 26 0 0002

n°26-121

Commune : SAINT JEAN SAINT NICOLAS

Demandeur : SARL AU JURALPES représentée par M BAGNE Thierry

Adresse du demandeur : 80 chemin du marais 05260 SAINT JEAN SAINT NICOLAS

Nom établissement : CHEZ RORO

Adresse des travaux : 49 Grand rue Pont du Fossé 05260 SAINT JEAN SAINT NICOLAS

Nature des travaux :

Travaux d'aménagement d'une boulangerie

Type : N Restaurants et débits de boissons / Catégorie ERP : 5

Demande de dérogation : non**Membres permanents de la commission présents :**

Mme DESSALES Françoise, Présidente de la Commission

Mme VIALLET Estelle Représentant des propriétaires et exploitants d'ERP

Mme GAUCHAT Véronique, Représentant des propriétaires et exploitants d'ERP

Mme BENAGES Annick, Représentant d'association de personnes handicapées

Absents excusés :

M. MICHEL Claude, Représentant d'association de personnes handicapées

Mme BRETON Magali, Représentant de la DDETSP

M. CHAZAUD Olivier, Représentant des propriétaires et exploitants d'ERP

MOTIVATION**- sur l'autorisation : favorable**

Le projet consiste à aménager une boulangerie pâtisserie au sein d'un local commercial existant (ancien restaurant).

Le stationnement et le cheminement se feront sur l'espace public.

L'établissement est accessible depuis l'espace public avec un ressaut maximum de 2 cm.

La porte d'entrée dispose d'une largeur de 90cm.

Les circulations horizontales seront d'1m20 avec des aires de rotation.

La caisse disposera d'une tablette PMR.

Un sanitaire PMR sera proposé.

Les sorties seront aisément repérables.

L'éclairage sera conforme par zone.

Deux emplacements seront proposés pour les usagers en fauteuil roulant (un à l'extérieur et un à l'intérieur).

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Sans objet

AVIS DE LA COMMISSION

La commission émet un **avis favorable** à la réalisation de ce projet.

A GAP, le mardi 9 juin 2026
Pour le Préfet
La présidente de la commission


Mme DESSALES Françoise