



**ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS
A UNE DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

URBANISME N° P69/2025

DOSSIER N° DP 66059 25 00027

dossier déposé complet le 17/06/2025

Avis de dépôt affiché le 17/06/2025

pour Travaux sur construction
existante : Régularisation terrasse
et régularisation piscine

sur un terrain sis 6 Place des Romarins
66200 CORNEILLA-DEL-VERCOL
cadastré AE160

Destination Habitation

DESTINATAIRE

Madame Anne-Marie RAPPELIN

Et Monsieur Robert RAPPELIN

6 Place des Romarins

66200 CORNEILLA DEL VERCOL

SURFACE DE PLANCHER

créée : 23,62 m²

Le Maire de Corneilla-del-Vercol,

Vu la déclaration préalable présentée le 17 juin 2025 par Madame Anne-Marie RAPPELIN et Monsieur Robert RAPPELIN, demeurant 6, Place des Romarins, à Corneilla-del-Vercol (66200) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la régularisation d'une terrasse de 8,62 m x 2,74 m fermée par des baies vitrées, en extension à l'habitation ;
- Pour une surface créée de 23,62 m² ;
- Pour la régularisation d'une piscine de 7,55 m x 3,75 m ;
- Pour une surface de 28 m² de bassin ;
- Sur un terrain situé 6, Place des Romarins à Corneilla-del-Vercol (66200) ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en date du 17/06/2011, modifié le 28/04/2015 et mis à jour le 21/10/2016 ;

Vu les modifications simplifiées n°1 et n°2 approuvées le 25/09/2018 ;

Vu la révision du PLU prescrite le 11/04/2022 ;

Vu le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable

Sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2

Article 2

Les eaux pluviales devront être acheminées vers les voies publiques ou conservées sur la parcelle. En aucun cas, elles ne devront s'écouler vers le fond voisin.

Le projet devra respecter les règles applicables par le Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin (Articles 675 à 680).

Les eaux de vidange de la piscine devront être collectées par le réseau d'eaux pluviales. En aucun cas les eaux ne devront se déverser dans le réseau des eaux usées.



Le 01 juillet 2025

Le Maire,

Christophe MANAS
Christophe MANAS

NB : En cas de création d'une ouverture ou d'un aménagement avec une vue oblique (ou indirecte) chez le voisin vous devez respecter des règles de distance vis-à-vis des limites de propriété. A savoir, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre l'extrémité de l'aménagement et la limite du terrain voisin ou alors rendre l'ouverture translucide. et équipé d'un châssis à verre dormant.

NB : Le projet se situe en zone 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences des décrets n°2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique.

NB : La présente autorisation pourra être soumise au paiement d'une taxe d'aménagement (Part communale et part départementale) et d'une redevance au titre de l'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. 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 alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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, sa légalité 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.

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 de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.