



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

URBANISME N° P77/2025

DOSSIER N° DP 66059 25 00030

dossier déposé le 26/06/2025 et complété le 02/07/2025

Avis de dépôt affiché le 26/06/2025

pour Division d'un bâtiment existant en 2 logements avec extension du bâtiment, modification et création d'ouverture et modification de l'entrée de la parcelle

sur un terrain sis 4 Rue du Pont de las Arènes
66200 CORNEILLA-DEL-VERCOL
cadastré AE354

Destination Habitation

DESTINATAIRE

MARCEL FOINNEAU CONSTRUCTION
représentée par Monsieur ALLEMAND Grégory
2 Rue Nationale
66200 Alénia

SURFACE DE PLANCHER

existante : 160,00 m²

créée : 75,00 m²

Nombre de logements créés : 2

Le Maire de Corneilla-del-Vercol,

Vu la déclaration préalable présentée le 26 juin 2025 par MARCEL FOINNEAU CONSTRUCTION représentée par Monsieur ALLEMAND GREGORY, demeurant 2 Rue Nationale, à Alénia (66200) et complétée le 02 juillet 2025 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour l'extension du bâtiment existant,
- Pour une surface de plancher créée de 75 m²
- Pour la modification et la création d'ouverture,
- Pour la modification de l'entrée de la parcelle ;
- Pour la division d'un bâtiment existant en 2 logements,
- Sur un terrain situé 4 Rue du Pont de las Arènes à Corneilla-del-Vercol (66200) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la communauté de communes Sud Roussillon du 22/07/2025, ci-joint ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'alimentation électrique, ENEDIS du 15/07/2025, pour une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ;

ARRÊTE

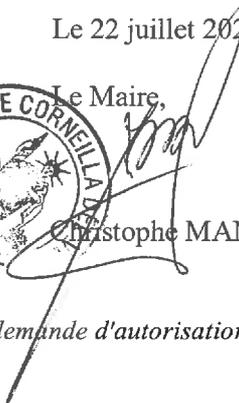
Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable
Sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2

Article 2

Les prescriptions émises par la communauté des communes Sud Roussillon seront strictement respectées (cf. copie jointe).
Le nombre de places de stationnement sera égal au nombre d'unités de logement créé.

Le 22 juillet 2025

Le Maire,

Christophe MANAS



NB : Pour l'aménagement de l'accès à la parcelle, une demande d'autorisation de voirie devra être déposée auprès des services de la commune.

NB : Si des modifications de branchement sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire

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 : Lors des travaux, tout déversement de laitance de ciment (et résidus de toute sorte, issus du premier et du second œuvre) ou produits liés à la construction (crépis de façade, peintures, colles, plâtres...) est strictement interdit dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (grille, avaloir, tampon, ...). Le cas échéant, le contrevenant s'expose à des sanctions.

En outre, toutes dégradations ou salissures des ouvrages et de la voirie seront à la charge exclusive du pétitionnaire. »

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.

NB : La réalisation de votre projet donne lieu à versement de la PFAC (communauté de communes Sud Roussillon) pour un montant de €..

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.
