

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 09/09/2024 Complétée les 09/11/2024 et 20/11/2024	
Par :	MARCEL FOINNEAU CONSTRUCTION SNC
Représentée par :	Monsieur Grégory ALLEMAND
Demeurant à :	100, Rue James Watt – Tecnosud 1 66100 Perpignan
Pour	Lotissement « Le Petit Paradis » (6 lots).
Sur un terrain sis à :	4, Rue du Pont de Les Arènes – AE 354

Référence dossier

N° PA 066 059 24 A0001

URBANISME N° P98/2024

Le Maire :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 442-1 à L 442-14
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R 421-19, R 441-1 à R 441-8 et R 442-3 à R 442-21
Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
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 l'avis du gestionnaire du réseau d'alimentation électrique, ENEDIS du 24/09/2024, ci-joint, qui informe que le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension),
Vu l'avis de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON en date du 07/10/2024, ci-joint,
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours, en date du 11/10/2024, ci-joint.
Vu l'avis favorable avec réserve au titre du risque inondation, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Eau et Risques en date du 01/10/2024, ci-joint.

.....ARRETE.....

Le projet est situé en zone UB du PLU.

Le terrain d'assiette du projet est situé en zone non inondable par la crue ou par la tempête de référence mais mobilisable en cas d'événement exceptionnel, qualifiée d'aléa faible.

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section AE 354, située 4 Rue du Pont de les Arènes, sur le territoire de la commune de Corneilla-del-Vercol, sur une surface d'assiette de 4386 m², dans les conditions fixées par l'ensemble des documents annexés au présent arrêté.

Le lotissement aura pour dénomination « Le Petit Paradis », constituant 6 lots, sur une surface à aménager de 2918 m².

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation ;

La surface de plancher maximale envisagée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 1300 m² et celle-ci sera gérée et répartie par le lotisseur, sous sa responsabilité.

Article 2 : L'ensemble des observations et prescriptions émises par les concessionnaires et services consultés, dont les avis sont annexés au présent arrêté, seront rigoureusement respectées.

A savoir :

Pour la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Eau et Risques :
compenser l'imperméabilisation générée par le projet, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé.

Prise en compte du risque en zone d'aléa faible :

- Les planchers aménagés des constructions seront calés à la cote de référence + 0,20 m, soit à TN+0,50 m
- Les garages et les annexes non habitables seront situés au minimum à la cote de référence, soit à TN+0,30 m.

Pour la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON :

EAU POTABLE

Une demande de branchement doit être réalisée aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr
Aucun raccordement ne pourra être réalisé par une entité autre que la Communauté de Communes Sud Roussillon ou entreprise désignée par la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Les travaux devront être réalisés selon les prescriptions techniques et en accord avec les services techniques de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Un compteur général exclusivement pour le lotissement doit être mis en place en limite du domaine public et privé.

Individualisation des contrats d'eau potable : Dans le cas où le pétitionnaire envisage l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, le pétitionnaire devra prendre en charge toutes les dispositions nécessaires pour assurer la desserte individuelle en eau potable de chaque unité de logements conformément au décret n°2003-405 du 28 avril 2003 relatif à l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, au règlement de l'eau potable et au guide de l'individualisation disponibles sur le site www.sudroussillon.fr

Il convient de rajouter deux vannes sur la canalisation du lotissement sur le réseau AEP existant.

Les branchements du lot 6 doivent se situer sur la rue ou l'impasse de l'opération et non sur la rue du Pont de La Arènes.

FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m³

Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes Sud Roussillon et être équipé d'un compteur.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Une demande de branchement doit être réalisée aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Il est rappelé au pétitionnaire que les réseaux publics de collecte sont de type séparatif et qu'à ce titre le pétitionnaire devra prendre les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Il est rappelé que le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

NOTA : Il est commandé de prévoir sur la conduite privative d'eaux usées et en amont du regard de visite à passage direct, l'installation d'un équipement (tabouret siphon, siphon, etc.) afin de se prémunir des éventuels reflux des effluents lors des curages de réseaux. L'entretien de cet équipement ainsi que la partie privative de la conduite sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

En cas d'activités techniques spécifiques, un équipement de prétraitement des effluents sera installé et entretenu par le pétitionnaire à ses frais, en amont du regard de branchement Eaux Usées (séparateur hydrocarbures, dégraisseur/déshuileur). L'effluent rejeté devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

COLLECTE DES DECHETS

La collecte de tous les déchets se fera en apport collectif volontaire (et non pas en porte à porte).

DIVERS

Tous les éléments techniques de surface et aériens sur trottoirs et voiries (y compris mobiliers urbains) situés au droit de l'emprise du projet ne pourront pas être déplacés (candélabres, coffrets, etc.) qu'aux frais exclusifs du pétitionnaire.

Il est rappelé au pétitionnaire l'interdiction de vidange des dépôts solides et liquides issues de la façade et/ou de leurs engins dans le réseau pluvial et/ou le réseau d'eaux usées. Il en est de même pour les bétons et les mortiers.

Article 3 : L'extension du réseau public d'électricité rendu nécessaire par l'opération est à la charge exclusive du pétitionnaire (cf. pièce jointe).

Article 4 : Avant tout commencement de travaux, les autorisations de voirie devront être obtenues auprès de M. le Maire de la commune, qui transmettra les demandes aux services compétents.

Article 5 : La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux ci-annexés.

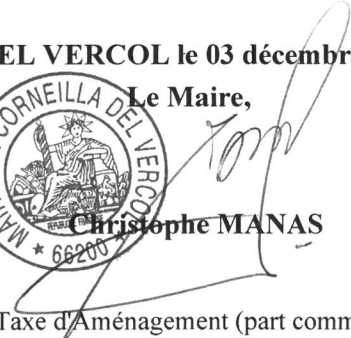
Article 6 : Conformément à l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme ;

Le lotisseur produira l'attestation de branchement aux divers réseaux délivrée par les concessionnaires après avoir exécuté les essais préalables à leur mise en service.

Article 7 : Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire.

Article 8 : Le Maire de la Commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à CORNEILLA DEL VERCOL le 03 décembre 2024

Le Maire,

Christophe MANAS



NB : La réalisation du projet donne lieu à versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).

NB : Au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à : (Surface de plancher ou (et) forfaits installations et aménagements type stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... x 0,4%). Le montant de la redevance est établi en euros constants. Lors de l'établissement des titres de recettes, il sera procédé à l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE à la date de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.

NB : Le projet est assujéti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif).

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 Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en Préfecture.

Le 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 :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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 bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier,
- 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 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.