



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DECLARATION PREALABLE

MAIRIE DE COMMUNAY

DESCRIPTION DE LA DECLARATION		Référence du Dossier
Déposée le : 09/11/2023	Complétée le :	N° DP: <b>069.272.23.00096</b>
Par : Demeurant à :	<b>M2B IMMOBILIER – COSTA Jean-Paul 5 impasse du Talamont 69360 COMMUNAY</b>	<u>Localisation du terrain</u> : 4 rue du Château d'Eau
Représenté par :	<b>M. Stéphane JARGUEL, ATLAS INGENIERIE, 2 rue de la Fraternité, 69700 GIVORS</b>	Zone d'extension urbaine : Ue4 au PLU
Sur un terrain sis à :	<b>Section AA n° 101 – 1302 m<sup>2</sup> Lot bâti B : 806 m<sup>2</sup> Parcelle à bâtir : 480 m<sup>2</sup> - lot A</b>	

**Description du projet** : DIVISION FONCIERE d'un terrain de 1302 m<sup>2</sup> en 2 lots. La parcelle à bâtir, lot A de 480 m<sup>2</sup> et la parcelle bâtie, lot B aura une superficie de 806 m<sup>2</sup>. L'accès existant sera en servitude de passage et tréfonds sur le lot B au profit du lot A.

**Le Maire de COMMUNAY,**

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422-1 et suivants, R 422-1 et suivants,

**VU** l'arrêté n°10/2020 en date du 27 mai 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrice BERTRAND, Premier Adjoint à l'effet de traiter tout dossier ayant trait au droit de l'urbanisme et à son application ;

**VU** la délibération n° 14/09/2005/256 en date du 5 septembre 2005 approuvant le Plan Local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2012/02/017 en date du 29 février 2012 approuvant la révision avec examen conjoint n° 01 du Plan Local d'urbanisme

**VU** la délibération n° 2013/01/002 en date du 30 janvier 2013 prescrivant la révision générale du Plan Local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2015/06/038 en date du 23 juin 2015 approuvant la modification n° 4 du Plan Local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2015/09/086 en date du 8 septembre 2015 approuvant la modification n° 3 du Plan Local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2015/12/115 en date du 15 décembre 2015 approuvant la révision avec examen conjoint n° 2 du Plan Local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2017/09/093 en date du 12 septembre 2017 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2021/10/067 en date du 12 octobre 2021 portant déclaration de projet et mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme ;

**VU** l'avis ENEDIS en date du 31 août 2023 relatif au raccordement au réseau électrique ;

**VU** l'avis du Syndicat des Eaux de Communay et Région en date du 21 août 2023 relatif au réseau d'eau potable.

**VU** l'avis favorable du pôle voirie de la communauté de communes du pays de l'Ozon en date du 8 septembre 2023.

**VU** l'avis SUEZ en date du 31 août 2023,

**Considérant** la demande de déclaration préalable telle que décrite ci-dessus,

## ARRETE

**Article 1 :** Il N'EST PAS FAIT OPPOSITION à la déclaration préalable.

**Article 2 :** **EAU POTABLE** – Le gestionnaire, dans son avis susvisé, indique qu'un branchement par logement créé se fera à partir du réseau existant de 200 mm de diamètre sur "rue du Château d'Eau" et que les frais de raccordement seront à la charge du demandeur.

**Il attire également l'attention sur le fait que le branchement existant desservant le lot B est implanté sur le futur lot A. Le branchement existant est donc à modifier.**

**Article 3 : EAUX USEES** : l'avis "SUEZ" indique que "Le terrain est desservi par un réseau public" et qu'aucune extension du réseau public n'est à prévoir pour le raccordement des eaux usées. Le raccordement se fera sur le réseau 200 mm passant rue du Château d'Eau.

Les frais de réalisation d'un branchement particulier pour raccordement du terrain au réseau public sont à la charge du demandeur.

**EAUX PLUVIALES** : *Les eaux pluviales seront rejetées dans le sous-sol de la parcelle au moyen d'un dispositif adapté à la nature du terrain.*

**Article 4 : RESEAU ELECTRIQUE** – la puissance du raccordement d'électricité pour laquelle ce dossier a été instruit sera de 12 kVa monophasé. Les frais de raccordement seront à la charge du demandeur.

**Article 5 : STATIONNEMENT – ACCES**

**Stationnement** : *Il sera exigé au minimum deux places de stationnement pour chaque logement sur la parcelle, aucun véhicule ne devra stationner sur la voie publique.*

**Accès** : le pôle technique voirie de la communauté de communes du pays de l'Ozon émet un avis favorable en date du 30 novembre 2023 quant au projet de conserver l'accès existant

Néanmoins, en cas de modification de l'accès celui-ci devra respecter les prescriptions mentionnées sur l'avis.

**Article 6 : SITOM** – Les bacs devront être sortis au niveau du "rue du Château d'Eau" la veille des jours de collecte, et récupérés dès que possible après la collecte. Ils ne devront pas entraver la circulation des piétons et des véhicules.

Les futurs occupants de l'habitation devront acquérir un bac gris pour les ordures ménagères et le SITOM mettra à leur disposition un bac jaune pour les déchets recyclables hors verre. Le volume des bacs sera défini en fonction du nombre d'habitants lors de l'installation.

Conformément à la loi AGECE (Anti-Gaspillage et Economie Circulaire) du 10 février 2020, qui impose le tri à la source des biodéchets pour tous les usagers à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, il est fortement conseillé aux futurs habitants de mettre en place un **composteur**. Le SITOM peut aider à l'achat et une aide complémentaire est assurée par la commune.

**Article 7** : la parcelle est implantée en zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la Vallée de l'Ozon approuvé le 09/07/2008.

A cet effet il faudra se conformer à l'article R.431-16 e) du code de l'urbanisme stipule que *«la demande de permis de construire doit comprendre, lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception »* (dénommée PCMI14).

**Article 8 : EQUIPEMENTS** - le candidat-constructeur devra, avant de projeter ou de réaliser sa construction, s'assurer de la position et du niveau des réseaux d'équipements. Les branchements aux réseaux existants seront réalisés à ses frais sous le contrôle des services techniques compétents.

**Article 9** : Il sera demandé une participation de **2500 €uros (deux mille cinq cents €uros)** par logement nouvellement créé ou logement nouvellement raccordé au réseau public d'assainissement préexistant. Le coût de ces raccordements reste **à la charge du demandeur** selon la délibération n° 2021/02/011 en date du 2 février 2021.

**Article 10** : les adresses des lots seront :

- pour le lot à bâtir, lot A : **4 A rue du Château d'Eau – 69360 COMMUNAY**

- pour le lot bâti, lot B : **4 rue du Château d'Eau – 69360 COMMUNAY.**

**Article 11** : En application de l'article R 600-2 du Code de l'Urbanisme, le délai de recours contentieux d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Autorité qui l'a délivré, ce dernier recours suspendant le délai du premier jusqu'à réception de sa réponse ou à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification du recours gracieux et au terme duquel l'Autorité n'a pas statué.

Communay, le 4 décembre 2023  
Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint en charge de l'urbanisme.  
Patrice BERTRAND.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du code de l'urbanisme. Elle exécutoire à compter de sa transmission et peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa notification, éventuellement au moyen d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://telerecours.fr/) (<http://telerecours.fr/>)

#### **INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :** 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 deux ans 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 du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**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 prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.