



Date de dépôt : **26/06/2026**

Date d'affichage en mairie : **26/06/2026**

Demandeur : **Monsieur DRAIS Philippe**

Pour : **Création d'un lot à bâtir (lot A d'environ 299m²) auquel sera rattaché une partie en zone AP.**

Adresse terrain : **188 Chemin des cèdres
69210 FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE**

ARRÊTÉ
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE

Le maire de FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE,

Vu la déclaration préalable présentée le 26/06/2026 par Monsieur DRAIS Philippe demeurant 234 ROUTE DE LA ROCHE chez Madame Magali CREPPY - 69210 FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la création d'un lot à bâtir (lot A d'environ 299m²) auquel sera rattaché une partie en zone AP.
- Sur un terrain situé 188, Chemin des cèdres - 69210 FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE ;
- Sans création de surface de plancher ;

Vu la pièce substitutive déposée le 16/07/2026,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 29/03/2014, modifié le 02/06/2016 et le 09/09/2019 ;

Vu le plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Brévenne et de la Turdine approuvé le 22/05/2012 et modifié le 14/01/2014 ;

Vu l'avis DEFAVORABLE de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) en date du 08/07/2026,

Considérant que la parcelle est localisée en zone Ub et Ap (zone agricole inconstructible de protection du paysage) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, qu'elle est concernée par une zone blanche d'aléa de risque du Plan de Prévention des Risques Inondation Brévenne / Turdine, et qu'elle est concernée par un secteur de nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres,

Considérant l'article Ub 3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui dispose que l'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et est limité à un accès automobile par construction. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5m par 3m.

Considérant que le projet consiste en la création d'un lot à bâtir partiellement localisé en zone Ub mais également en zone Ap, que le projet prévoit la création de deux accès nouveaux, l'un pour la construction existante et le second pour le lot projeté, que ces accès et notamment l'accès au lot surplus 1 se situe en zone Ap, zone par nature inconstructible et dans lequel il n'est pas autorisé des aménagements qui permettraient la desserte de constructions non autorisées dans la zone,

Considérant par ailleurs, que cet accès au surplus 1 ne respecte pas les dispositions réglementaires du PLU en termes de dimension et de retrait par rapport à la voie publique (aucun retrait, ni aucune côte), et qu'il n'est pas démontré dans le dossier que cet accès ne présente pas de risque pour la sécurité publique, Considérant également que l'accès au lot A comporte uniquement la côte en profondeur, et qu'il n'est donc pas possible de veiller au respect des règles et prescriptions susvisés,

Considérant par conséquent que pour l'ensemble de ces raisons, le dossier ne respecte pas les dispositions de l'article Ub 3 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant l'article Ub 4 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui dispose que les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif. Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation. Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

Considérant que le projet consiste en un détachement de lot à bâtir sans qu'il ne soit précisé que les réseaux internes seront de type séparatif, et qu'il n'est pas démontré le respect des prescriptions du zonage pluvial de la commune dans le dossier,

Considérant de surcroît l'avis défavorable de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) sur le dossier concernant la gestion des eaux pluviales au titre que le dossier de déclaration préalable de division est incomplet. En effet, le plan présente une réserve d'eau indiquée comme étant ancienne. L'ancienne fonction de cette réserve sera précisée. Par exemple, s'il elle était nécessaire pour la gestion des eaux pluviales de la maison existante, sa condamnation devra être accompagnée de la mise en œuvre d'un nouveau dispositif.

Considérant qu'aucune information concernant cette réserve d'eau n'apparaît au dossier et qu'il n'est pas précisé quel dispositif sera mis en place en cas de condamnation (plus que probable) compte tenu de la surface disponible pour la construction sur ce lot de seulement 299 m² en zone constructible, tout en sachant que le dispositif de remplacement devra prioritairement être positionné en zone Ub,

Considérant par conséquent qu'en l'état de connaissance du dossier, le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires de l'article Ub4 du PLU,

Considérant l'article Ub 16 du PLU en vigueur qui dispose que tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Considérant que le projet de division parcellaire ne prévoit pas d'installation nécessaire au câblage des constructions aux réseaux numériques,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires de l'article Ub 16 du PLU,

Considérant l'article A1 qui dispose que les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Considérant l'article A2 qui dispose que dans la zone A, sont admis sous conditions les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone et en précisant pour le secteur Ap que sont admis sous conditions, seuls sont admis les aménagements pour les constructions existantes, ainsi que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Considérant que le projet consiste en un détachement de lot à bâtir en zone Ub et en zone Ap, avec notamment un accès envisagé en zone Ap pour la desserte de la construction existante sur le surplus bâti, qui est lui-même localisé en zone Ub, qu'alors l'aménagement d'un accès et d'une voie de desserte en zone Ap pour desservir un logement qui n'est pas lui-même localisé dans cette zone n'est pas compatible avec la vocation de la zone agricole,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires des articles A1 et A2 du PLU en vigueur,

Considérant l'article A3 du PLU en vigueur qui dispose que l'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies

publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5 m par 3 m.

Considérant que le projet consiste en la création d'un lot à bâtir partiellement localisé en zone Ub mais également en zone Ap, que le projet prévoit la création de deux accès nouveaux, l'un pour la construction existante et le second pour le lot projeté, que ces accès et notamment l'accès au lot surplus 1 se situe en zone Ap, et qu'il ne respecte pas les dispositions réglementaires du PLU en termes de dimension et de retrait par rapport à la voie publique (aucun retrait, ni aucune côte), et qu'il n'est pas démontré dans le dossier que cet accès ne présente pas de risque pour la sécurité publique,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires de l'article A3 du PLU,

ARRÊTE

Article 1

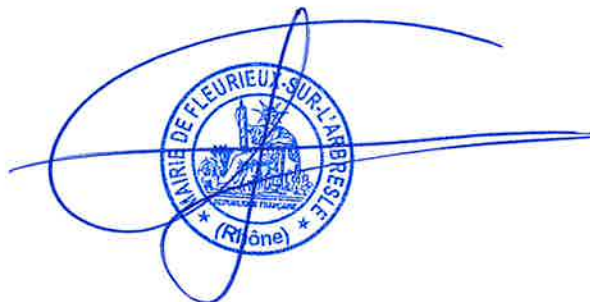
Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

Fait à FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE,

Le **21 JUIL. 2026**

Le maire,

Aymeric GIRARDON



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 : cette démarche peut être effectuée sur le site internet www.telerecours.fr.

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 dans un délai d'un mois suivant la date de la notification de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux ou hiérarchique. L'introduction d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas les délais de recours contentieux.

En application du décret N°2004-112 du 12/02/2004, le pétitionnaire peut contester le refus de visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France auprès du Préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de 2 mois à compter de la notification de la présente décision. Le Préfet de région se prononce dans un délai de 3 mois après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites.