

REPUBLIQUE FRANÇAISE		
 Permis de construire Numéro : PC 069 117 23 00029 du registre de la Mairie REFUS Arrêté n°2024-049	LE MAIRE DE LISSIEU	
	Vu la date de dépôt du 12/12/2023	
	Adressée par	SAS GB INVESTISSEMENT Représenté par Monsieur Guillaume DEBRUN 119 Rue Michel Aulas 69400 LIMAS
	Concernant	Réhabilitation et division en six lots d'une bâtisse ancienne
	Destination(s) – sous-destination(s)	Habitation - Logement
	Surface de plancher	Existante : 611,00 m ² Créée : 99,00 m ² Totale : 710,00 m ²
	Adresse du terrain	6 bis Allée des Frênes à Lissieu
	Références cadastrales	117 A 1193

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat (P.L.U.H) de la Métropole de Lyon approuvé le 13 mai 2019, et ses évolutions successives ;

Vu la demande de Permis de construire n°PC 069 117 23 00029, déposée le 12 décembre 2023 et relative à un projet de réhabilitation et division en six lots d'une bâtisse ancienne ;

Vu le courrier de majoration de délai en date du 14 décembre 2023 ;

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 décembre 2023 ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 11 janvier 2024 ;

Vu l'avis technique de la Métropole de Lyon en date du 13 février 2024 ;

Considérant que le projet est situé en zone URi2c du PLU-H susvisé ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ;

Considérant que le projet est situé aux abords du Château des Comtes de Lissieu, sis place des Tours à Lissieu (69117) et inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté en date du 21 novembre 2011 ;

Considérant que, dans un avis en date du 27 décembre 2023, l'Architecte des Bâtiments de France n'a pas donné son accord à la réalisation du projet aux motifs que celui-ci est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce monument historique ou aux abords ;

Considérant que le projet porte sur la restructuration d'un ensemble bâti, construit en pisé, couvert de toitures anciennes, qui présente une valeur historique, architecturale et paysagère importante ;

Considérant que la réhabilitation de cet ensemble patrimonial constitue une opportunité et un enjeu fort pour la mise en valeur de ce qui reste de l'ancienne grande propriété dite « Le Château » par ces anciens communs et ancienne maison des champs, repérés par ailleurs en espace bâti à préserver (EBP) aux documents graphiques du Règlement du PLU-H, et qui participe indéniablement aux abords du monument historique susvisé ;

Considérant que les transformations projetées ne sont pas adaptées à son caractère rural, caractéristique de l'identité locale ;

Considérant que le projet ne présente pas les qualités et caractéristiques suffisantes pour répondre aux nécessités d'intégration dans le cadre du secteur protégé ;

Considérant en effet que le projet prévoit la création de stationnements en terrasses mais également la suppression d'appentis ou annexes pouvant présenter un intérêt patrimonial et que le dossier reste imprécis s'agissant du traitement des matériaux de sol, des plantations et plus largement du projet paysager ;

Considérant en outre que les travaux de réhabilitation de la bâtisse impliquent la création de nombreuses ouvertures en façades, sans tenir compte de la composition existante, ni des codes traditionnels susceptibles de participer à une évolution valorisante de cet ensemble ;

Considérant que les larges baies, les proportions banalisantes des percements et les compositions ordinaires des menuiseries, aux matériaux non conformes aux dispositions d'origine, constituent un certain nombre d'inadaptations qui altèrent la valeur d'authenticité de l'ensemble bâti, et certainement ses conditions de conservation ;

Considérant de plus que le traitement métallique (Alu) des menuiseries existantes et celles des ouvertures à créer n'apparaît pas en adéquation avec les dispositions d'origines à restaurer ;

Considérant par ailleurs, que le traitement des couvertures, en apparent suivi, décrit des tuiles mécaniques alors que l'ensemble des pans de toit a conservé ses tuiles creuses anciennes ;

Considérant enfin que l'insuffisance des précisions du dossier ne permet pas d'appréhender l'impact des travaux de réhabilitation sur la bâtisse. Qu'en effet, les modalités de percement ne sont pas décrites (encadrements notamment) et que la mise en œuvre des enduits apparaît inadaptée par la référence à des produits prêts à l'emploi qui sont susceptibles de dégrader la conservation et la pérennisation des maçonneries anciennes qui sont en pisé en grande majorité ;

Considérant ainsi que ce projet présente un nombre de modifications et d'interventions qui portent atteinte à la qualité du secteur protégé auquel cet ensemble participe ;

Considérant en conséquence que le projet est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants en application de l'article R. 111-27 susvisé.

Considérant qu'aux termes de l'article 1.3.2.1.3. a) de la Partie 1 du Règlement du PLU-H applicable aux projets situés en périmètre d'aléa fort délimité par les documents graphiques du règlement :

« Dans ces périmètres, ne sont admis que les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants, à condition d'être autorisés par les parties II et III du règlement :

- **les travaux affectant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, en ce compris les extensions mesurées, sans changement de destination, dès lors :**
 - que l'emprise au sol des constructions n'est pas augmentée.
 - qu'ils sont sans effet sur le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations, ou qu'ils contribuent à leur réduction ;
 - et qu'ils n'ont pas pour effet de créer un nouveau logement ni un niveau habitable supplémentaire. Toutefois, un niveau supplémentaire est autorisé dans le cas de constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée habitable (zone dite « refuge »). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions, fixée par les parties II et III du règlement, peut être majorée de 3 mètres » ;

Considérant que le ruisseau de Clotre Fromenteau s'écoule en souterrain à l'Ouest du tènement et que le tènement est concerné par une zone d'aléa fort pour le risque d'inondation par débordement de ce cours d'eau ;

Considérant que les aménagements prévus se situent dans le périmètre d'aléa fort et à ce titre sont concernés par les prescriptions propres à ces espaces ;

Considérant que le projet consiste à créer dans la bâtisse réhabilitée cinq nouveaux logements et ne contribue pas à la réduction du risque inondation ;

Considérant que le Règlement du PLU-H n'autorise pas la création de nouveaux logements en zone d'aléa fort et interdit la réalisation de travaux qui ont un effet sur le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations ;

Considérant en conséquence que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article 1.3.2.1.3. du règlement susvisé.

Considérant qu'aux termes de l'article 3.2.5. Partie I du Règlement du PLU-H, les dispositions réglementaires relatives aux espaces végétalisés à valoriser délimités par les documents graphiques du Règlement visent, en application des articles L. 151-23 et R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme, à « assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » ;

« Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un espace végétalisé à valoriser est conçu, tant dans son organisation, son implantation, sa qualité architecturale, que dans l'aménagement des espaces libres, en prenant en compte les caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu. La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer et leur destruction partielle est admise dès lors que :

- sont préservés les éléments végétalisés de qualité de cet espace, tels que les arbres de qualité au regard de leur âge ou de leur essence et les ensembles boisés qui ont un impact sur le paysage.

Pour les arbres, une attention toute particulière est portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques ;

- sont mises en valeur les composantes de l'espace ayant une fonction écologique, les zones humides et les haies ;

- est prise en compte la perméabilité écologique du site, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales adaptées et variées ;

- en outre, en cas de destruction partielle, une compensation contribue à l'ambiance végétale et paysagère sur le terrain » ;

Considérant qu'aux termes de l'article 3.3. Partie II du Règlement du PLU-H, applicable à la zone URi2, « La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'ilot, maintien ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;

- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres » ;

Considérant que le projet est concerné par un Espace Végétalisé à Valoriser (EVV) situé au Nord de la parcelle ;

Considérant que le bâtiment réhabilité fait partie d'un ensemble bâti prenant place au cœur d'un parc situé dans un ilot végétal qui se prolonge au Sud et à l'Est par une zone Naturelle ;

Considérant que le projet impacte fortement l'Espace Végétalisé à Valoriser, celui-ci étant traversé sur toute sa longueur par la voie de circulation des véhicules, engendrant une rupture de la continuité végétale de cet espace protégé ;

Considérant que l'absence de véritable plan paysager identifiant les végétaux conservés, ceux supprimés ainsi que les plantations réalisées, ne permet pas de garantir que les espaces végétalisés détruits font l'objet d'une compensation effective.

Considérant par ailleurs, qu'aux termes de l'article 3.1. de la partie II du Règlement du PLU-H, « *L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :*

- *l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;*
- *l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;*
- *l'enrichissement de la biodiversité en ville ;*
- *la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement » ;*

Considérant que le projet prévoit la création d'un enrochement le long de la limite séparative entre lots sur un linéaire de plus de 40 mètres ;

Considérant que les enrochements sont inadaptés dans l'environnement paysager du site sur lequel ils ont un impact négatif ;

Considérant ainsi que l'aménagement des espaces libres ne permet pas une intégration harmonieuse du projet dans le paysage ;

Considérant en conséquence que le projet n'est pas conforme aux dispositions du Chapitre 3 du Règlement du PLU-H susvisé.

Considérant que l'article 5.2.3.1.2. de la Partie I du Règlement du PLU-H exige à partir de deux logements créés, une surface 3 m² pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 m² par logement ;

Considérant toutefois que le projet, qui implique la réhabilitation d'une bâtisse en six logements, ne prévoit pas de surface dédiée au stationnement des vélos ;

Considérant en conséquence que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article 5.2.3.1.2. du Règlement susvisé.

ARRETE

Article unique : Le Permis de construire EST REFUSE.

Lissieu, le 16/02/2024

Le Maire,



Charlotte GRANGE

Délais et voies de recours : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Lyon (184 rue Duguesclin 69003 Lyon ou sur www.telerecours.fr) d'un recours contentieux. Il peut également saisir le maire d'un recours administratif. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois le silence du maire vaut rejet implicite).