

REPUBLIQUE FRANÇAISE		
 <p>Permis de construire Numéro : PC 069 117 23 00019 du registre de la Mairie ----- REFUS Arrêté n° 2023-139</p>	LE MAIRE DE LISSIEU	
	Vu la date de dépôt du 12/06/2023	
	Adressée par	Monsieur DENHEZ Patrick 42 rue d'aubigny 69008 LYON 08
	Concernant	Construction de deux maisons individuelles
	Destination(s) – sous-destination(s)	Habitation - Logement
	Surface de plancher	317,00 m ²
	Adresse du terrain	32 chemin de la charvery à Lissieu
	Références cadastrales	117 B 992

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 00019 déposée le 12 juin 2023 et relative à la construction de deux maisons individuelles ;

Vu l'avis technique de la Métropole de Lyon en date du 10 juillet 2023 ;

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

Considérant qu'aux termes de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, « *Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :*

a) *Les lotissements :*

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur » ;

Considérant que le projet prévoit, pour les besoins de l'opération, la création et l'aménagement d'une voie et d'un accès commun aux Lots 1, 2 et 3 ;

Considérant ainsi que le projet doit être précédé d'un permis d'aménager ;

Considérant en conséquence qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article R.421-19 susvisé.

Considérant en outre qu'aux termes de l'article 3.2.1 – Partie 2 du Règlement du PLU-H, il est exigé en zone URi2c que 40% de la superficie du terrain soit constitué par de la surface de pleine terre ;

Considérant ainsi que pour la parcelle cadastrée 0B 992 d'une superficie de 2635 m², il est exigé une surface de pleine terre de 1054 m² minimum dont 702,67 m² d'un seul tenant ;

Considérant que l'article 3.1.1. - Partie 1 du Règlement du PLU-H précise que « *Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble* » ;

Considérant que la surface de pleine terre doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'opération, incluant le Lot 1 déjà bâti ainsi que le Lot 4 chemin d'accès, outre les Lots 2 et 3 ;

Considérant que la surface de pleine terre calculée à partir du plan de masse fourni au dossier est de 978,50 m² dont 567,90 m² d'un seul tenant ;

Considérant en conséquence que le projet n'est pas conforme aux exigences de l'article 3.2.1. susvisé.

ARRETE

Article unique : Le Permis de construire EST REFUSE.

Lissieu, le
Le Maire,

11/07/2023

Charlotte GRANGE



La présente décision est transmise au Préfet du Rhône dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

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).

Information à lire attentivement :

L'insuffisance des documents produits n'a pas permis de procéder à une étude réglementaire exhaustive du projet et donc de préjuger d'autres éventuels motifs de refus.

En cas de redépôt :

- Le projet devra être précédé du dépôt d'un permis d'aménager ;
 - Il conviendra d'intégrer dans le formulaire Cerfa la démolition d'un garage existant sur le Lot 1 (rubrique n°6), accompagné des pièces justificatives nécessaires (A1-Plan de masse des constructions à démolir et A2-Photographie du ou des bâtiments à démolir). La piscine existante sur la parcelle doit également être intégrée parmi les constructions devant être démolies et le projet devra préciser si ces démolitions incombent ou non au lotisseur ;
 - Il conviendra de faire apparaître le terrain naturel et le terrain fini sur le plan des façades et de fournir le plan de chacune des façades des deux maisons en les identifiant explicitement (façade Sud, Façade Nord...) ;
 - Le plan de masse devra identifier explicitement les arbres supprimés, ceux conservés et ceux plantés (article R.431-9 code de l'urbanisme). Concernant l'aspect qualitatif du traitement paysager, celui-ci pourrait être amélioré en proposant une composition paysagère privilégiant l'usage des trois strates de la palette végétale.
- Il est attendu une compensation de la végétation supprimée, notamment en raison de la présence d'un EVV sur les limites Nord-Est et Sud de la parcelle, en partie détruit par la réalisation du chemin d'accès.
- Il conviendra de matérialiser l'accès à la parcelle à partir de la voirie et de préciser si l'accès existant pour le Lot 1 est conservé ou non.

- Il conviendra de préciser dans la notice la hauteur du substrat fertile des toitures végétalisées étant précisé que le substrat doit avoir une épaisseur de 40 cm minimum, conformément à l'article 3.1.6.1. Règlement du PLU-H Partie 1 ;
- Il conviendra de fournir le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique (PC16-1) ;
- L'aspect extérieur des constructions devra être retravaillé afin de garantir une insertion plus harmonieuse du projet dans l'environnement urbain environnant ;
- L'emprise générée par la voie de circulation automobile est trop importante et pourrait être réduite dans sa largeur ;
- Les prescriptions édictées dans l'avis technique de la Métropole de Lyon en date du 10 juillet 2023 devront être prises en considération. Le plan de masse devra ainsi matérialiser le raccordement du projet au réseau d'eau potable, au réseau public d'assainissement et matérialiser le ou les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Cette liste est indicative et non exhaustive et d'autres pièces pourraient être demandées pour les besoins de l'instruction de la prochaine demande.