

Commune de BRINDAS

date de dépôt : **18/12/2024**
date d'affichage en mairie : **18/12/2024**
demandeur : **SCI CHAPO représentée par Monsieur Michel CHAPOLARD**
pour : **RDC : Transformation d'un commerce en 3 logements par changement de destination. 1^{er} étage : Transformation d'un logement en 2 logements. Création d'un abri voitures ouvert. Modification d'ouvertures.**
adresse terrain : **65 route du pont Chabrol 69126 BRINDAS**

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de BRINDAS

Le maire de BRINDAS,

Vu la demande de permis de construire présentée le 18/12/2024 par SCI CHAPO représentée par Monsieur Michel CHAPOLARD demeurant 41 route du pont chabrol 69126 BRINDAS;

Vu l'objet de la demande :

- pour RDC : Transformation de la partie "commerce" en logements. Création de 3 logements par changement de destination / 1^{er} étage : transformation d'un logement en 2 logements - création d'un abri voitures ouvert - Modification d'ouvertures ;
- sur un terrain situé 65 route du pont Chabrol 69126 BRINDAS ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27/01/2014, modifié le 6/07/2015 et le 27/06/2016, puis le 24/01/2022 et opposable au 05/02/2022 ;

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/12/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Syndicat d'Assainissement de la Haute Vallée de l'Yzeron (SIAHVY) en date du 17/01/2025 ;

Vu l'avis de GRTgaz en date du 22/01/2025 ;

CONSIDERANT que le terrain, support du projet, se situe en zone Ud du Plan local d'urbanisme communal susvisé ;

CONSIDERANT l'article Ud 9 qui impose un Coefficient d'emprise au sol maximal de 0,20 sur la parcelle, soit une emprise maximale des constructions autorisée de 205,40 m² sur le tènement de 1027 m² ;

CONSIDERANT que le projet consiste notamment à créer un abri voitures ouvert d'une emprise au sol de 40 m², portant l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle à environ 407,66 m² ;

CONSIDERANT ainsi, que le projet ne respecte pas l'article Ud 9 du PLU ;

CONSIDERANT de plus, l'article Ud 12 qui dispose : « il est exigé pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination, 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements. » ;

CONSIDERANT que le projet, qui consiste à créer 4 logements, nécessite la création de 8 places de stationnement dont 4 couvertes, ainsi que 2 places visiteurs, soit 10 places au total ;

CONSIDERANT que le projet propose seulement 9 places de stationnement dont 3 places de stationnement couvertes ;

CONSIDERANT ainsi, que le projet ne respecte pas l'article Ud 12 du PLU ;

CONSIDERANT l'article Ud 4.2 du PLU relatif aux eaux pluviales, qui dispose que « Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif. La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU » ; et l'article 3 du règlement d'assainissement pluvial qui dispose que « les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention » ; « les surfaces imperméables avant et après projet doivent être clairement précisées et détaillées » ;

CONSIDERANT qu'aucun élément dans le dossier ne permet de vérifier la conformité du projet avec la réglementation de la gestion des eaux pluviales exigée par le PLU ;

CONSIDERANT enfin, que le projet se situe en abords du Monument Historique Maison Adilon ;

CONSIDERANT l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/12/2024, qui dispose que le dossier est insuffisamment décrit, à savoir :

- la ou les photographies de près (PC8) manquent au dossier ;
- les façades, notamment le rez-de-chaussée concerné par le changement de menuiseries, ne sont pas suffisamment décrites, et nécessitent la production des élévations de détail, une notice permettant de décrire les matériaux et leur mise en œuvre (PC10-1 ou PC4) ; la mention 'à l'identique de l'existant' ne permet pas d'évaluer si les éléments (morphologie, aspect, matériau, teinte...) seront conformes aux attendus du secteur protégé (en revanche, les mentions 'sans petits bois' ou 'volets roulants' permettent de signaler d'ores et déjà sur le fond que les interventions sont à envisager en respect des dispositions traditionnelles de cette bâtisse ancienne : menuiseries de profils et sections traditionnelles, en bois à peindre, dotées de petits bois, et d'occultations par volets battants à peindre)...
- plan de toitures (PC5) : préciser le plan de toiture existant (sans châssis de toit ?) et la nature du revêtement de l'abri à voitures (tuiles terre cuite, zinc à joints debout...hors bac acier) ;

CONSIDERANT ainsi, que le dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou que ces pièces ne sont pas exploitables, l'Architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **REFUSE**.

Fait à BRINDAS,
Le 21/02/2025

Le maire,
Frédéric JEAN



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. 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).