

Service Urbanisme Réglementaire
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors
ARRÊTÉ MUNICIPAL

N°AR2023_294

OBJET : ARRÊTÉ ORDONNANT L'INTERRUPTION DES TRAVAUX SIS 7 PLACE COLONEL FABIEN - SCI KISAKAYA IMMOBILIER

Le maire de Givors,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.183-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2212-1 ;

Vu les articles L.121-1, L.122-1 et 2, L.211-2 du Code des relations entre le public et l'administration ;

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

Vu le procès-verbal établi le 2 février 2023 transmis au ministère public et constatant l'infraction aux règles de l'urbanisme sur un terrain sis 7 place Colonel Fabien 69700 GIVORS sur la parcelle cadastrale référencée AO 60, et constituée par la construction d'une véranda de 43 m² environ en extension du rez-de-chaussée de l'immeuble, sur la façade secondaire faisant face à la Place des Tours. Cette extension est destinée à agrandir l'établissement recevant du public LOKUM CAFE situé en rez-de-chaussée de l'immeuble et appartenant à la SCI KISAKAYA IMMOBILIER représentée par monsieur Ferdi et madame Emine KISAKAYA et domiciliées 82 route des Autrichiens, lieu-dit La Groirie 69700 ECHALAS ;

Vu le courrier en date du 12 avril 2023 réceptionné le 19 avril 2023, adressé à la société SCI KISAKAYA IMMOBILIER représentée par monsieur Ferdi et madame Emine KISAKAYA, propriétaire du terrain, conformément aux dispositions de l'article L.480-2 du code de l'urbanisme et de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration, invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1^{er} du présent arrêté, de produire ses observations dans un délai de 10 jours à compter de sa réception ;

Vu l'absence de réponse de la société SCI KISAKAYA IMMOBILIER dans le délai susvisé c'est-à-dire avant le 29 avril 2023 ;

Considérant que les travaux de la société SCI KISAKAYA IMMOBILIER représentée par monsieur Ferdi et madame Emine KISAKAYA sur la propriété lui appartenant sont toujours en cours et ne sont pas achevés ;

Considérant que les travaux litigieux susmentionnés, qui consistent à étendre le local commercial sur la parcelle AO 60, sont réalisés en violation des articles 2.2.1, 3.2.1, 4.1.1 du règlement de la zone URm1b du PLU-H du PLU-H ainsi que du règlement du Périmètre d'Intérêt Patrimonial A2 *Ensemble reconstruction après-guerre* inscrit dans le PLU-H, et qu'ils ne peuvent être régularisés pour les motifs suivants :

- L'article 2.2.1 du règlement de la zone URm1b du PLU-H impose que le bâtiment en construction soit implanté en retrait de 4 m d'une limite séparative latérale au-moins, alors que l'extension est à moins de 4 m de la limite séparative latérale sud. De plus, l'article 2.2.2 permet d'envisager l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-h, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, dans le prolongement des murs, et qu'aucune baie nouvelle ne soit créée dans les parties de construction qui ne respecteraient pas le retrait minimal prévu par la règle. Or, les travaux ont eu pour effet de créer des baies nouvelles sur les façades de la construction en extension sans respecter le retrait minimal prévu par la règle, le projet n'est donc pas conforme au règlement.

- L'article 3.2.1 du règlement de la zone URm1b du PLU-h impose que la construction conserve un coefficient de pleine terre minimal de 25 %, soit 58 m² en proportion de la surface de totale de la parcelle de 233 m². Or, le projet réduit considérablement les espaces végétalisés disponibles sur la parcelle, ne laissant qu'une bande résiduelle de pleine terre le long de la limite séparative sud, d'une superficie de 23 m² environ. Par conséquent, les travaux ne respectent pas le coefficient de pleine terre minimal exigé par la règle en zone URm1b.

- L'article 4.1.1 du règlement de la zone URm1b du PLU-h impose que la construction doit privilégier son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager. Or, les choix chromatiques des travaux correspondant à l'association de blanc et de gris moyen/anthracite en façade ne sont pas adaptés en secteur patrimonial et tendent à banaliser le paysage urbain.

- Le règlement du Périmètre d'Intérêt Patrimonial A2 Ensemble reconstruction après-guerre impose que les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles doivent être en cohérence avec l'identité de la rue et doivent s'implanter de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain. Or, une extension prend déjà place sur la parcelle objet des travaux. La matérialité, la volumétrie et les teintes du projet contrastent bien trop avec l'édifice existant et le bâti environnant. Enfin, la construction de la véranda comme local commercial modifie également la logique fonctionnelle de l'édifice et la hiérarchie des façades puisque les façades commerçantes s'organisent autour de la place Colonel Fabien.

Considérant que le tribunal judiciaire ne s'est pas encore prononcé, et qu'il y a lieu d'ordonner l'interruption immédiate des travaux, à titre conservatoire et pour éviter une extension et une aggravation de la construction litigieuse, dans l'attente de la décision de justice ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La société SCI KISAKAYA IMMOBILIER représentée par son gérant monsieur Ferdi et madame Emine KISAKAYA, domiciliée 82 route des Autrichiens au lieu-dit La Groirie 69700 ECHALAS, propriétaire, bénéficiaire et exécutant des travaux réalisés en infraction sur la parcelle cadastrée AO 60 située 7 Place Colonel Fabien 69700 GIVORS, est mis en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci, jusqu'à décision du tribunal correctionnel saisi de l'affaire.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge à la société SCI KISAKAYA IMMOBILIER, bénéficiaire des travaux susvisés, ainsi qu'à toute personne responsable au sens de l'article L. 480-4-2 du Code de l'urbanisme.

Article 3 : Copie en sera transmise sans délai au Préfet du département du Rhône, ainsi qu'au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Lyon.

Article 4 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Article 5 : Avertissement : le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1^{er} du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L.480-3 du Code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L.480-2 alinéa 7 du même Code, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition des scellés.

Article 6 : Délais et voies de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la décision ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Article 7 : Le présent arrêté sera notifié à la société SCI KISAKAYA IMMOBILIER, publié sur le site internet de la ville de Givors et transmis à :

- Monsieur le procureur de la République près le TGI de Lyon,
- Monsieur le directeur départemental du Territoire du Rhône,
- Police nationale de Givors,
- Police municipale de Givors,

Le 23 mai 2023,

Nabiha LAOUADI, 5^{ème}
adjointe déléguée à
l'urbanisme, à l'habitat et au
droit

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :