

Service Urbanisme Réglementaire
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N°AR2023_412

**OBJET : ARRÊTÉ ORDONNANT L'INTERRUPTION DES TRAVAUX SIS 12 RUE
LIAUTHAUD - KSK FRÈRES**

Le maire de Givors,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.480-2 ;

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 12 avril 2023 transmis au ministère public et constatant l'infraction aux règles de l'urbanisme constituée par la démolition et la reconstruction d'un immeuble d'activité en l'absence de permis de démolir et de permis de construire et ne respectant pas le règlement du P.L.U.H. en vigueur, commise par ADA Façades représentée par messieurs Ferdi et Ibrahim KISAKAYA, ces mêmes messieurs et la société SCI CAS, sur un terrain sis 12 rue Joseph Liauthaud 69700 GIVORS sur la parcelle cadastrale référencée AL 407 ;

Vu le courrier en date du 12 avril 2023, réceptionné le 19 avril 2023 adressé à la société ADA Façades 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 cette société en tant que bénéficiaire des travaux, à produire ses observations dans un délai de 10 jours à compter de sa réception ;

Vu le courrier en date du 12 avril 2023 réceptionné le 18 avril 2023 adressé à la société SCI CAS, 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 cette société en tant que bénéficiaire des travaux, à produire ses observations dans un délai de 10 jours à compter de sa réception ;

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

Vu le courrier de réponse de la SCI CAS en date du 25 avril 2023 justifiant par une attestation notariale de l'office Bazaille et Associés, que cette société a cédé la parcelle AL 407 le 16 novembre 2022 au profit de la société KSK FRERES représentée par monsieur Ferdi KISAKAYA et domiciliée 80 route des Autrichiens 69700 ECHALAS ;

Vu le courrier en date du 10 mai 2023 réceptionné le 25 mai 2023, adressé à la société KSK FRERES représentée par monsieur Ferdi 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 KSK FRERES à ce jour et donc dans le délai susvisé c'est-à-dire avant le 05 juin 2023 ;

Considérant que les travaux de la société KSK FRERES représentée par son gérant monsieur Ferdi KISAKAYA sont toujours en cours et ne sont pas achevés ;

Considérant que les travaux litigieux susmentionnés, qui consistent à démolir et reconstruire le bâtiment d'activité existant sur la parcelle AL 407, sont réalisés en violation des articles 1.2.4, 1.2.1 a), 2.1.1, 2.2.1 et 2.4 du règlement de la zone URm2a du PLU-H ainsi que du règlement de la zone bleue écoulement diffus du PPRNI du Garon, et qu'ils ne peuvent être régularisés pour les motifs suivants :

- Selon l'article 1.2.4 - Règles particulières selon la nature du projet - du règlement PLU-H en vigueur :

a. Reconstruction : Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par ailleurs, dès lors qu'un règlement de zone (partie II du règlement) ou qu'une disposition de la partie III prévoit la possibilité d'une reconstruction, sans autre précision, la reconstruction peut être réalisée selon les règles prévues par le PLU-H.

Or, le PPRNI du Garon en vigueur (zone bleue écoulement diffus) impose notamment en cas de reconstruction que :

Le premier plancher de la construction doit être réalisé au-dessus de 50cm par rapport au terrain naturel. Pour cela, la construction doit être construite sur vide sanitaire non aménageable ou pilotis.

Toute construction réalisée devra être hydrauliquement transparente, permettant le libre écoulement des eaux entre le niveau du terrain naturel et la cote de +0,50m par rapport au terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, la construction pourra être réalisée sur des remblais strictement limités à l'emprise du bâtiment et à son accès immédiat (à 2m maximum du bâti). Les remblais nécessaires seront réalisés de manière préférentielle par des mouvements de terre sur la parcelle.

Or, la reconstruction du bâtiment est effectuée sans rehausse du premier plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

- L'article 1.2.1 a) du règlement de la zone URm2a du PLU-H n'autorise les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale à 100 m², alors que le bâtiment reconstruit dispose d'une surface supérieure.

- L'article 2.1.1 du règlement de la zone URm2a du PLU-H impose que le bâtiment en reconstruction soit implanté en retrait de 5m maximum de la voie publique, alors qu'il se situe à 17 m de la rue Joseph Liauthaud.
- L'article 2.2.1 du règlement de la zone URm2a du PLU-H impose que le bâtiment en reconstruction soit implanté en retrait des limites séparatives latérales, alors qu'il est accolé à la limite latérale ouest.
- L'article 2.2.1 du règlement de la zone URm2a du PLU-H impose que le bâtiment en reconstruction soit implanté en retrait de la limite séparative de fond de terrain, alors qu'il est accolé à cette limite séparative au nord.
- L'article 2.4 du règlement de la zone URm2a du PLU-H sur l'emprise au sol, impose un désaccotement des constructions entre les bandes de constructibilité principale et secondaire, alors que le bâtiment en reconstruction est implanté à cheval sur la limite entre ces deux bandes, située à 20m en retrait de la voie publique.

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 KSK FRERES représentée par son gérant monsieur Ferdi KISAKAYA, domiciliée 80 route des Autrichiens 69700 ECHALAS, propriétaire, bénéficiaire et exécutant des travaux réalisés en infraction sur la parcelle cadastrée AL 407 située 12 rue Joseph Liauthaud 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 KSK FRERES, 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 : Le présent arrêté sera notifié à la société KSK FRERES, 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,

Article dernier : 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.

Le 13 juillet 2023,

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

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :