

**MAIRIE
DE SILLY-SUR-NIED**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF PRONONCE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 24/02/2020	
Par :	Monsieur LAKHBIZI Jihad
Demeurant à :	50 rue de la Moselle 57680 CORNY SUR MOSELLE
Sur un terrain sis à :	2 rue du Grand Breuil 57530 SILLY-SUR-NIED Cadastré section 12 parcelles 161 et 205
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle

N° PC 057 654 19 M0006 M02

Arrêté municipal n° 2020-17

Le Maire de la Commune de SILLY-SUR-NIED

VU la demande de permis de construire présentée le 24/02/2020, par Monsieur LAKHBIZI Jihad,

VU l'objet de la demande

- Pour modifier l'implantation altimétrique et planimétrique de la construction suite au levé d'un géomètre expert ;
- sur un terrain situé 2 rue du Grand Breuil à SILLY-SUR-NIED (57530)

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

VU l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette période, notamment son article 12ter,

VU la cartographie de l'aléa retrait – gonflement des argiles dans le département de la Moselle de septembre 2008, établie par le BRGM,

VU la Carte Communale de la Commune de SILLY-SUR-NIED approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 01/02/2011, et par arrêté préfectoral en date du 26/04/2011,

VU le Règlement National d'Urbanisme (RNU),

VU l'arrêté préfectoral en date du 02/05/1975, autorisant l'aménagement du lotissement « Les Tilleuls »,

VU l'arrêté préfectoral en date du 25/07/1988 modifiant le règlement du lotissement « Les Tilleuls »,

VU l'arrêté municipal du permis de construire n° PC 057 654 19 M0006 délivré le 11/06/2019 à Monsieur LAKHBIZI Jihad, consistant en la construction d'une maison individuelle, sur un terrain de 879 m² situé 2, Rue du Grand Breuil à SILLY SUR NIED (57530),

VU l'arrêté municipal du permis de construire modificatif n° PC 057 654 19 M0006 M01 délivré le 02/12/2019 à Monsieur LAKHBIZI Jihad, consistant en la modification :

- de l'implantation altimétrique de la construction
- de la forme du toit du volume garage,
- du décalage du niveau RDC par rapport au garage,
- de l'ajout d'un escalier et d'une fenêtre en façade sud,

- de l'ajout de deux fenêtres et la modification d'une ouverture en façade nord
- de la suppression de deux fenêtres en façade ouest,
- de l'ajout d'une fenêtre et la modification de 3 ouvertures en façade est.
- de l'ajout de la parcelle cadastrée section 12 parcelle 205, soit une augmentation de 20 m² par rapport à l'unité foncière initiale.

VU les contrôles effectués sur le chantier sis 2, Rue du Grand Breuil, en date du 28 et 30 janvier 2020, qui ont mis en évidence que la hauteur de la construction en cours de réalisation n'apparaissait pas conforme au permis de construire modificatif M01,

VU la lettre adressée en recommandé avec AR en date du 07 février 2020, mettant Monsieur LAKHBIZI Jihad en demeure de régulariser cette situation en procédant soit à des travaux de mise en conformité, soit au dépôt en mairie d'une nouvelle demande de permis de construire modificatif, sous réserve d'une décision favorable conformément au règlement du lotissement « Les Tilleuls ».

CONSIDERANT que le projet de la demande susvisée porte sur la modification de l'implantation altimétrique et planimétrique de la maison suite au levé d'un géomètre expert,

CONSIDERANT que le permis de construire modificatif M01 consistait déjà en la régularisation des cotes altimétriques après une étude approfondie de la physionomie du terrain (cf pièce annexée au PC 057 654 19 M0006 M01),

CONSIDERANT à titre de référence que le permis de construire initial déclare sur le plan de la façade sud, rue du Grand Breuil, une hauteur de 4.60 mètres calculée sous sablière à compter du niveau du terrain naturel avant travaux, et une hauteur de 5.40 mètres calculée de la cote NGF de 255 mètres jusque sous sablière,

CONSIDERANT à titre de référence que le permis de construire modificatif M01 mentionne sur le plan de la façade sud, rue du Grand Breuil, une hauteur de 4.98 mètres calculée sous sablière à compter du niveau du terrain naturel et du niveau du terrain fini implantés à la cote NFG de 257.28 mètres,

CONSIDERANT à titre de référence que le permis de construire modificatif M01 mentionne sur le plan de la façade sud, rue du Grand Breuil, une hauteur totale la plus élevée de la construction de 8.25 mètres, calculée du niveau du terrain fini jusqu'à celui de la faitière,

CONSIDERANT à titre de référence que la demande de permis de construire modificatif M02 sur le plan de la façade sud, rue du Grand Breuil, déclare une hauteur totale la plus élevée de la construction d'environ 11 mètres, mesurée du niveau du terrain fini jusqu'à celui de la faitière,

CONSIDERANT l'article 8 du règlement modifié du Lotissement « Les Tilleuls » qui dispose que : « la hauteur sous sablière, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 5 mètres »,

CONSIDERANT que le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain juste avant la mise en œuvre des travaux projetés objets du permis de construire (initial),

CONSIDERANT que le permis de construire modificatif M01 déclare sur le plan de la façade sud, rue du Grand Breuil, une hauteur de 4.98 mètres calculée sous sablière à compter du niveau du terrain naturel et du niveau du terrain fini implantés à la cote NFG de 257.28 mètres,

CONSIDERANT que la demande de permis de construire modificatif M02 déclare sur le plan de la façade sud, rue du Grand Breuil, un niveau de terrain fini à la cote NGF de 257.28 et une hauteur sous sablière de 4.96 mètres mesurée par rapport à un niveau du terrain naturel modifié, « rehaussé » substantiellement d'environ 1,10 mètres au-dessus de ladite cote NGF du terrain fini de 257.28 mètres et constant depuis la rue du Pré Fleuri,

CONSIDERANT qu'il ressort des pièces du dossier de la demande susvisée, que le niveau du terrain naturel avant travaux indiqué sur les plans joints à la demande de permis de construire modificatif M02 ne correspond pas au niveau du terrain naturel avant travaux indiqué sur les plans joints au permis de construire modificatif M01.

CONSIDERANT que la construction projetée objet de la demande de permis susvisée présente un espace d'environ 1 mètre compris entre le point haut des fenêtres de l'étage le plus haut jusqu'à la gouttière, espace qui n'était pas présent dans le dossier de permis de construire annexé à l'arrêté délivrant le permis de construire PC 057 654 19 M0006 M01.

CONSIDERANT qu'il ressort des pièces du dossier de la demande susvisée que le niveau du terrain naturel avant travaux est artificiellement rehaussé comparé au niveau du terrain naturel déclaré dans le dossier de permis de construire M01, faisant apparaître que le projet de construction d'une hauteur de 4,96 mètres conforme à l'article 8 du règlement du lotissement « Les Tilleuls ».

CONSIDERANT que la mention inexacte de la hauteur de la construction projetée à compter du niveau du terrain naturel portée sur les plans de la demande de permis susvisée ne procède pas d'une erreur commise de bonne foi par le pétitionnaire mais d'une manœuvre destinée à fausser l'appréciation de l'autorité compétente sur la conformité de la construction projetée à l'article 8 du règlement du lotissement applicable,

CONSIDERANT que la demande de permis susvisée a été déposée en mairie le 24/02/2020, que le délai réglementaire d'instruction applicable à cette demande est, selon les dispositions des articles R423-23 b) et R423-19 du code de l'urbanisme, fixé à 2 mois à compter de la réception en Mairie d'un dossier complet, et que ce délai devait ainsi arriver à expiration le 24/04/2020 ;

CONSIDERANT que l'article 12ter de l'ordonnance susvisée du 25 mars 2020 prévoit que les délais d'instruction qui avaient commencé à courir avant le 12 mars 2020 ont été suspendus à compter de cette date et que leur cours reprend à compter du 24 mai 2020 ;

CONSIDERANT que le présent arrêté est signé dans le délai d'instruction tel qu'il résulte des dispositions de l'article 12 ter susmentionné ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSE pour les motifs mentionnés à l'article 2.

Article 2 : Le projet de la demande de permis de construire modificatif susvisée n'est pas conforme à l'article 8 du règlement du lotissement « Les Tilleuls » qui dispose que : « la hauteur sous sablière, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 5 mètres » puisque le niveau du terrain naturel déclaré apparaît artificiellement rehaussé d'environ 1 mètre, procédant ainsi par le pétitionnaire d'une manœuvre destinée à fausser l'appréciation de l'autorité compétente sur la conformité de la construction projetée à l'article 8 du règlement du lotissement applicable

SILLY-SUR-NIED, le 3 juin 2020

Le Maire,

Serge WOLLIUN



Nota :

➤ Le bénéficiaire est informé que le terrain est situé en zone d'aléa de niveau faible/moyen vis-à-vis du risque naturel du gonflement des argiles. La carte d'aléa et autres risques communs susceptibles d'affecter l'unité foncière peuvent être consultés sur www.georisques.fr.

L'avis de dépôt, prévu à l'article R423-6 du code de l'urbanisme, de la demande de permis de construire susvisée a été affiché en Mairie le : ...

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 ...

En application de l'article R424-15 du code de l'urbanisme, le présent arrêté est publié par voie d'affichage à la mairie à compter du ...

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours. Les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargées de la gestion d'un service public peuvent déposer leur recours contentieux et s'adresser par voie électronique au tribunal à partir d'une application internet dénommée « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures <http://www.telerecours.fr>.

Dans le même délai, le demandeur peut déposer un recours gracieux auprès de l'autorité compétente ayant également pour effet de prolonger le délai de recours contentieux. L'absence de réponse de l'Administration à l'issue d'un délai de 2 mois vaut rejet implicite du recours gracieux.