

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de
METZERVISSE

Dossier n° PC 57 465 24N0002

Date de dépôt : 2 février 2024

Demandeur : Monsieur CLAIN Jean-Louis et Madame
CLAIN Virginie

Pour : construire une maison individuelle

Adresse du terrain : LOTISSEMENT LES TROIS FRERES
57940 METZERVISSE

ARRÊTÉ

refusant un permis de construire délivré au nom de la commune de METZERVISSE

Le Maire de METZERVISSE,

Vu la demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 57 465 24N0002, présentée le 2 février 2024 par Monsieur CLAIN Jean-Louis et Madame CLAIN Virginie demeurant 4 rue du collège à KEDANGE SUR CANNER (57920) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour construire une maison individuelle
- sur un terrain situé LOTISSEMENT LES TROIS FRERES à METZERVISSE (57940)
- pour une surface de plancher créée de 109.46 m²

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 06/06/2016, modifié le 26/01/2022 ;

Vu les décrets n°1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et classant le terrain en secteur d'aléa très faible ;

Vu la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux du 26 août 2019, réalisée par le BRGM, actualisée par la Mission Risques Naturels et classant le terrain en zone d'aléa moyen ;

Vu le permis d'aménager dénommé « Les 3 Frères » enregistré sous le numéro PA05746519N0004 délivré le 19 mars 2020 et modifié par le PA05746519N0004 M01 délivré le 24 avril 2023 ;

Vu l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS en date du 21 février 2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Syndicat d'Assainissement DIMESTVO en date du 11 mars 2024 ;

Vu l'avis favorable avec réserve(s) de Syndicat des Eaux de l'Est Thionillois en date du 28 février 2024 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 16/04/2024 ;

Considérant que le projet, objet de la présente demande consiste, sur un terrain situé LOTISSEMENT LES TROIS FRERES à METZERVISSE (57940), à construire une maison individuelle, sur un terrain d'une superficie de 195 m² ;

Considérant l'article R.442-21 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf :

- Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;
- Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en

application du a de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation » ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une construction sur une unité foncière correspondant à un lot nommé 439B ;

Considérant que ce lot 439B provenant d'une division du lot 3, doit être regardé comme constituant une unité foncière distincte du lot 3 ;

Considérant que ce lot ne rentre pas dans la composition du dossier autorisé par le permis d'aménager en date du 19 mars 2020 ;

Considérant le permis d'aménager PA05746519N0004 « Les 3 Frères » en cours de validité, a été autorisé pour un nombre maximum de 6 lots, ne permettant de subdivision de lot supplémentaire conformément à l'article R442-21 ;

Considérant que le permis de construire ne peut être autorisé au regard des règles applicables à l'échelle de l'unité foncière représenté par le lot 439B ;

Considérant que l'OAP secteur n°4 « rue des Champs Fleuris » dispose que : le projet prévoit la création de 4 maisons individuels et deux maisons bi-familiales ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle alors qu'il aurait du prévoir la création d'une maison bi-familiale ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis de construire est REFUSÉ

Nota : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone d'aléa moyen du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La carte d'exposition, l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peuvent être consultés sur le site <https://www.georisques.gouv.fr>. Le terrain étant situé en zone d'aléa moyen, il conviendra que le maître d'ouvrage en informe les constructeurs ou le maître d'œuvre. Il devra transmettre aux constructeurs ou au maître d'œuvre une étude géotechnique préalable conformément aux articles L132-6 et R132-5 du code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'article L132-7 du code de la construction et de l'habitation, le constructeur doit suivre soit les recommandations de l'étude de conception fournie par le maître d'ouvrage ou réalisée sur son accord, soit respecter des techniques particulières de construction définies par arrêté du 22 juillet 2020. Pour information, une étude géotechnique de conception de type G2 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

Le 06 JUIN 2024

Le Maire

Pierre HEINE



L'avis de dépôt de la présente demande de permis, prévu à l'article R 423-6 du code de l'urbanisme, a été affiché en mairie le : 02/02/2024

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. 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).