

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de CABRIES

DOSSIER : N° PC 013 019 21 K0094

Déposé le : 28/12/2021 - Complété le : 23/03/2022

Accordé le : 11/04/2022

Demandeur : Monsieur Laurent FORTINO

Madame Terri FARNUM FORTINO

Nature des travaux : Démolition d'une villa et construction d'une nouvelle villa individuelle, d'un garage et d'une piscine

Sur un terrain sis à : 2 Impasse Sainte Victoire à CABRIES (13480)

Référence cadastrale : AB 52 (1825 m²)

Affichage 2 mois : - du 08 JUIL. 2022
- au 08 SEP. 2022

ARRETE
RETIRANT ET REFUSANT UNE DEMANDE PERMIS DE CONSTRUIRE
Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de CABRIES,

VU la demande de permis de construire pour une villa individuelle et/ou ses annexes présentée le 28 décembre 2021 par Monsieur Laurent FORTINO et Madame Terri FARNUM FORTINO, complétée le 23 mars 2022,

VU l'objet de la demande :

- Pour la démolition d'une villa, la construction d'une nouvelle villa individuelle (comprenant un logement), d'un garage en annexe (d'une superficie de 44 m²), d'une piscine (12 m x 5 m) et la pose d'un nouveau portail (en retrait d'un PPNC),
- sur un terrain situé 2 Impasse Sainte Victoire à CABRIES (13480) ;
- pour une surface de plancher créée de 244 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU l'arrêté municipal N°2020-815 en date du 15 juillet 2020 portant délégation des signatures au 1^{er} adjoint,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017, modifié le 19 décembre 2019, situant le terrain en zone UB3,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatifs aux mouvements différentiels de terrain, liés au retrait/gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2007,

VU le schéma directeur d'Assainissement du pluvial annexé au PLU,

VU le porter à connaissance, PAC, de l'étude de définition de l'aléa inondation sur les Communes de Cabriès, Bouc-Bel-Air et Simiane-Collongue, en date du 6 octobre 2017, complété le 8 octobre 2018,

VU l'arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2020 prescrivant l'élaboration du Plan Risque Inondation (PPRI) de la Commune de CABRIES,

VU l'avis avec prescriptions de la Direction des Services Techniques Municipaux, consultée aux titres de la voirie et du réseau pluvial, en date du 18 janvier 2022,

VU l'avis avec prescriptions de la Société des Eaux de Marseille en date du 19 janvier 2022,

VU l'avis avec prescriptions de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, Service Urbanisme, Pole risques naturels en date du 25 janvier 2022 et les pièces complémentaires du 23 mars 2022 répondant aux éléments demandés,

VU l'avis de la Société du Canal de Provence en date du 03 février 2022,

VU la consultation d'ENEDIS en date 07 janvier 2022 et son avis réputé favorable en date 16 février 2022,

VU l'arrêté municipal en date du 11 avril 2022 accordant la demande de permis de construire susvisée,

VU la lettre de procédure contradictoire en date du 09 juin 2022, notifiée le 14 juin 2022, en vue de retirer l'accord du permis de construire susvisé,

VU le courrier de Maître Jean AUBIGNAT, agissant au nom et pour le compte de M. Laurent FORTINO et Mme Terri FARNUM FORTINO en date du 20 juin 2022 en réponse à la procédure contradictoire susvisée,

VU l'article UB 4.2 du règlement du PLU qui dispose que « *Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassin de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveau, fossés ou réseaux prévus à cet effet. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau sotackée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice au terrain voisin....* »,

CONSIDERANT que le projet de permis de construire tel qu'accordé ne prévoit aucun moyen pour collecter les eaux pluviales et ne respecte pas de ce fait l'article susvisé,

VU l'article DG5.2 du règlement du PLU qui dispose que « *Les servitudes sous forme de cône de vues, les vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur le village de Cabriès. Les aménagements, installations, nouvelles constructions et extensions des constructions existantes doivent prendre en compte les vues les plus remarquables sur le vieux village afin d'y apporter atteinte le moins possible* »,

VU l'article UB11 du règlement du PLU qui dispose que « *Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux ...* »,

CONSIDERANT que la villa individuelle projetée, de par sa volumétrie imposante (*bastide rectangulaire de 13,40 m x 11,54 m, d'une emprise au sol de 154,63 m²*) comportant un étage intégral ne s'intègre pas à l'environnement bâti avoisinant composé presque essentiellement de villas de plains-pieds comprenant plusieurs corps de bâtiments et porte atteinte aux vues sur le vieux village pour les parcelles voisines situées au Nord du terrain ,

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas de ce fait les articles susvisés,

PAR CES MOTIFS

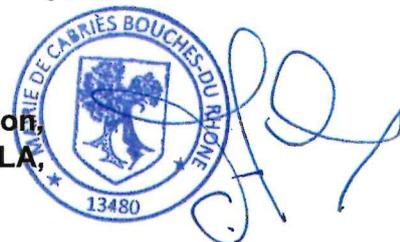
ARRÊTE

Article 1 : Le présent permis de construire est RETIRE.

Article 2 : Le présent permis de construire EST REFUSE.

CABRIES, le 07 JUIL. 2022

Par délégation,
Robert ABELA,
1^{er} Adjoint



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat le

11 JUIL. 2022

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessibles par 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).

