



Affichage 2 mois
du 11/01/23
au 11/03/23

ARRÊTÉ

**d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de CABRIES**

Le Maire de la Commune de CABRIES,

VU la déclaration préalable présentée le 26 août 2022, complétée le 06 décembre 2022, par la SARL CABRIES INVEST représentée par Monsieur Patrick LANGLOIS,

VU l'objet de la déclaration :

- Pour la reconstruction à l'identique d'une partie d'une villa comprenant 2 logements (cf. article L.1115-15 du code de l'urbanisme), l'extension d'une villa individuelle et la création d'une terrasse ;
- Sur un terrain situé : 829 avenue Eugène Mirabel à CABRIES (13480)
- Pour une surface de plancher créée de 39,90 m² (surface de plancher démolie : 8,50 m²),

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017, modifié les 19 décembre 2019 et 5 mai 2022, situant le terrain en zone UR1 et en zone inondable en aléa rouge sur l'emprise du projet,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation, PPRI, approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 juin 2022, le classant en zone rouge,

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

VU l'avis défavorable de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, Service urbanisme / Pole risques naturels en date du 12 septembre 2022,

VU l'avis avec prescriptions de la Direction des Services Techniques au titre du réseau pluvial en date du 15 septembre 2022,

VU l'avis de la Société de Canal de Provence en date du 7 octobre 2022,

VU l'avis défavorable de la Société des Eaux de Marseille en date du 17 octobre 2022 sur l'alimentation en eau potable et la desserte en eaux usées,

VU l'avis avec prescriptions des Services compétents de la Commune concernant le système de traitement de l'eau brute pour la consommation humaine en date 6 décembre 2022,

VU l'article UR2 du règlement du PLU qui dispose que « Toutefois, en l'absence d'une desserte satisfaisante, seule l'extension des constructions à usage d'habitation existantes pourra être autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU à condition que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 240 m² »,

VU l'imprimé cerfa de la présente déclaration préalable N° 01301922K0149 qui déclare une démolition de 8,50 m² de surface de plancher d'une habitation initiale de 115,65 m² de surface de plancher ($115,65 \text{ m}^2 - 8,50 \text{ m}^2 = 107,15 \text{ m}^2$ de SDP existante après démolition) et la création de 39,90 m² de surface de plancher pour un total de 147,05 m²,

CONSIDERANT qu'en application de l'article UR2 du PLU susvisé la création maximale autorisée en surface de plancher de la villa ne pourra pas excéder 32,14 m² de surface de plancher,

CONSIDERANT de ce fait que le projet ne respecte pas l'article susvisé,

VU le procès-verbal N° 0130192100018 du 7 décembre 2021 relevant des infractions au code de l'urbanisme et au PLU de la Commune de Cabriès par la démolition d'une partie du bâtiment et la construction d'une dalle en façade Sud-Est, la réalisation de fondations en façade Nord-Ouest, la réalisation d'une dalle béton, d'un coffrage et la pose de deux linteaux en façade Sud-Ouest,

VU la procédure contradictoire en date du 16 décembre 2021, notifiée le 30 décembre 2021,

VU le procès-verbal N° 0130192200012 relevant des infractions au code de l'urbanisme et au PLU de la Commune de Cabriès,

VU le procès-verbal N° 0130192200013 du 9 septembre 2022 relevant des infractions au code de l'urbanisme et au PLU de la Commune de Cabriès, et sa procédure contradictoire, pour notamment l'édification d'une extension côté Est d'une surface de plancher totale de 28,88 m²,

VU l'article L.115-15 du code de l'urbanisme qui dispose que « *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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* »,

VU l'arrêté municipal délivré à Monsieur Georges ZARA le 7 octobre 1961 pour l'édification d'une villa de plain-pied comprenant un logement, et son arrêté modificatif du 22 mai 1962 pour le rehaussement de la villa sur une cave,

VU le certificat de conformité délivré le 10 octobre 1963 sur le permis de construire et son modificatif susvisés,

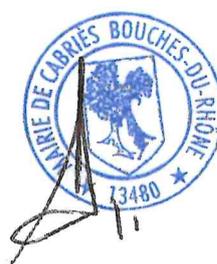
CONSIDERANT que les deux logements existants déclarés et l'état des lieux reporté sur les documents graphiques de la présente demande de permis de construire, notamment en ce qui concerne la partie démolie faisant l'objet de la demande de reconstruction à l'identique, ne correspondent pas au permis de construire susvisé accordé en 1961 et modifié en 1962,

CONSIDERANT de ce fait que la présente demande de permis de construire ne respecte pas l'article L.115-15 du code de l'urbanisme en ce que la reconstruction d'une partie du bâtiment détruit s'appuie sur une construction irrégulièrement édifiée,

PAR CES MOTIFS,

ARRÊTE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition**



CABRIES, le 26 DEC. 2022

Amapola VENTRON,
Maire de Cabriès,
Vice-Présidente de la Métropole,
Conseillère Départementale Déléguée

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat le 26 DEC. 2022
L'avis de dépôt de la présente déclaration préalable a été affiché en Mairie le 29 août 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).