

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de CABRIES

DOSSIER : N° PC 013 019 22 K0044

Déposé le : 09/09/2022

Complété le : 12/12/2022

Demandeur : **Monsieur Pierre-Alexis DEUMIE**

Nature des travaux : **construction d'une maison individuelle**

Sur un terrain sis à : **878 avenue Jean Moulin à CABRIES (13480)**

Référence cadastrale : **CP 171 (812 m²)**

Affichage 2 mois
- du 6/08/2023
- au 6/10/2023

REFUS DE 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 09 septembre 2022, complétée le 12 décembre 2022, par Monsieur Pierre-Alexis DEUMIE,
VU l'objet de la demande :

- pour un projet de construction d'une maison individuelle (*comprenant un logement*) avec un garage d'une superficie de 31,17 m²;
- sur un terrain situé avenue Jean Moulin,
- pour une surface de plancher créée de 126,87 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 UB2,

VU la déclaration préalable de division N° 01301918k0087 en date du 1^{er} août 2018, prorogée le 1^{er} juin 2022 et sa DAACT déposée en Mairie le 28 octobre 2021,

VU l'attestation préfectorale de défrichement en date du 14 octobre 2022,

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

VU l'avis de la Société du Canal de Provence en date du 21 septembre 2022,

VU l'avis avec prescriptions de la Société des Eaux de Marseille en date du 22 septembre 2022,

VU l'avis en date du 30 septembre 2022 avec prescriptions sur le pluvial de la Direction des Services Techniques Municipaux,

VU l'avis défavorable sur la voirie de la Direction des Services Techniques Municipaux en date du 03 octobre 2022,

VU l'avis avec prescriptions d'ENEDIS en date du 03 octobre 2022,

VU l'avis du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, Direction des Routes et des Ports en date du 26 décembre 2022,

VU les articles : UB3.1 qui dispose que « Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses

utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies ... » et 3.2 Voirie qui dispose que « Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques techniques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets »,

VU l'article R.111.2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

VU l'article DG12.2 du règlement du PLU qui dispose que « ...,Le nombre d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche, ... »,

VU l'article UB12 du règlement du PLU qui dispose que les aires de stationnement imposées sont de « 2,5 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, ... »,

CONSIDERANT que le chemin d'accès à la propriété a une largeur d'accès inférieure à 3 m (environ 2,55 m) sur 40 mètres linéaires,

CONSIDERANT que les trois aires de stationnement nécessaires au projet sont impraticables du fait de leur positionnement et notamment qu'elles ne permettent pas de manœuvres automobiles sur le terrain d'assiette du projet et n'assurent pas la sortie en marche avant de tous les véhicules,

CONSIDERANT de ce fait que le projet ne respecte pas les articles susvisés en ce qu'il ne permet d'assurer ni le stationnement nécessaire, ni la sécurité de ses utilisateurs et des services de secours dans leurs interventions,

VU l'article UB11.1 du règlement du PLU qui dispose que « Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum... »,

VU l'article DG7 du règlement du PLU qui dispose notamment que « les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent pas faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception : - des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou les caractères des constructions avoisinantes, ... , Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susmentionnés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative peut examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure ou de dérogation ... »,

CONSIDERANT que les caractéristiques du terrain d'une surface utile 641 m² et de forme simple (quadrilatère) permettent l'implantation d'une villa et de ses aires de stationnement,

CONSIDERANT les terrassements importants effectués sur la surface utile du terrain en vue d'y implanter la construction,

CONSIDERANT que : le décaissement réalisé d'une profondeur allant jusqu'à trois mètres et le rehaussement allant jusqu'à 1,15 m en vue de créer un sous-sol à usage de stationnement n'est ni indispensable à la réalisation de la villa ni à celle de ses aires de stationnement et que l'écart entre le projet et la règle ne peut être regardé comme de faible importance,

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

PAR CES MOTIFS,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**.

CABRIES, le 31 JAN. 2023

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



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat le 06 FEV. 2023
L'avis de dépôt de la présente demande de permis de construire a été affiché en Mairie le 12 septembre 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).

