

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de CABRIES

DOSSIER : N° PC 013 019 23 K0047

Déposé le : 19/10/2023

Demandeur : SCCV CABRER D'OR

Nature des travaux: Construction d'une maison individuelle

Sur un terrain sis à : TALLAGRAND

Référence(s) cadastrale(s) : CR 108 (1254m²)

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 présentée le 19/10/2023 par SCCV CABRER D'OR, représentée par M. AMMAR.

VU l'objet de la demande

- Pour un projet de : *Construction d'une maison individuelle* ;
- Sur un terrain situé : *Tallagrand* ;
- Pour une surface de plancher créée de : *151 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 le 19 décembre 2019,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisible Inondations (PPRi) approuvé le 9/06/2022,

VU le Porter à Connaissance (PAC) sur le risque feu de forêt annexé au PLU visé ci-dessus,

VU la situation du projet en zone UB du PLU visé ci-dessus,

VU la situation du projet en aléa subi et induit fort au risque feu de forêt,

VU la situation du projet dans l'enveloppe de la zone hydrogéomorphologique n'ayant pas fait l'objet d'une modélisation, par conséquent considérée comme étant en aléa fort.

VU la situation du projet en zone peu ou pas urbanisée.

VU la note de modélisation hydraulique des ruissellements du bureau d'études Cerretti N°22715 en date de janvier 2023 fournie par le pétitionnaire à l'appui du dossier qui démontre que la parcelle est fortement inondable, avec des hauteurs d'eau pouvant atteindre 3.50 mètres au droit de l'opération.

VU la situation du projet en aléa subi et induit fort au risque feu de forêt,

VU l'article UB 3 « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » du PLU qui dispose que 3.1 « accès » : « une autorisation d'urbanisme 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 envisagées », 3.2 « voirie » : « 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 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 UB11 « Aspect extérieur des constructions » qui dispose que 11.1 « aspect général » : « les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants » » tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit »,

11.5 « éléments de superstructure » : « la hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres »

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 ».

CONSIDERANT que le projet, situé en zone inondable d'aléa fort, n'est pas compatible avec les principes de prévention nationaux de protection contre le risque inondation édités par le Décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine » qui précise dans les zones non urbanisées, dans les zones d'aléas de référence faible, modéré, fort ou très fort, l'implantation de construction nouvelle est interdite ; en outre, le projet n'est pas compatible au grand objectif 1 du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée : « Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation » et notamment la disposition D1-3 du PGRI « Ne pas aggraver la situation en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque » et la disposition D1-4 « Valoriser les zones inondables et les espaces littoraux naturels » ; le projet n'est également pas compatible avec le grand objectif 2 du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée : « Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques » et notamment la disposition D2-1 « Préserver les champs d'expansion des rues »

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas le PAC sur le risque feu de forêt, annexé au PLU, visé ci-dessus, en ce que, en zone d'aléa fort au risque feux de forêts, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et particulièrement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Il convient en outre, dans cette zone, de ne pas développer de nouvelles zones d'habitat isolé ou diffus compte tenu de leur vulnérabilité au feu et de la difficulté à les défendre.

CONSIDERANT que le projet, dont l'accès envisagé se ferait par un chemin non carrossable et non ouvert à la circulation publique (barrière DFCI), ne respecte pas les dispositions de l'article UB3.1 « accès » et 3.2 « voirie ».

CONSIDERANT que le projet, qui consiste en la construction d'une maison sur pilotis, ne respecte pas l'article UB11.1 du PLU, en ce que cette maison sur pilotis n'est pas en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, qu'une maison sur pilotis est également un pastiche d'une architecture étrangère à la région. Qu'en outre le projet ne respecte pas l'article UB11.5 du PLU car il présente des éléments de superstructure (pilotis) dépassant la hauteur de 2 mètres.

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas l'article R.111-2 du code de l'urbanisme visé ci-dessus en ce qu'il est de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique de par sa situation en zone de risques forts aux inondations et aux feux de forêt.

ARRÊTE

Article unique :

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés aux considérants ci-dessus :
vous ne pouvez pas réaliser votre projet.

CABRIES, le 9 NOV. 2023

Par délégation
Robert ABELA
1^{er} adjoint



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.

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. 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).

AFFICHAGE EN MAIRIE
LE 9 NOV. 2023



