

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de CABRIES

DOSSIER : N° PC 013 019 24 K0026

Déposé le : 24/05/2024

Demandeur : M. SEGUI Hervé

Nature des travaux : Régularisation & extension

Sur un terrain sis à : 351, Ch. des Rigau

Référence(s) cadastrale(s) : 19 AT 115 (1232m²)

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 24/05/2024 par M. SEGUI Hervé,

VU l'objet de la demande

- Pour un projet de : changement de destination et extension ;
- Sur un terrain situé : 351, Chemin des Rigau ;
- Pour une surface de plancher créée de : 12,61 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, la situation du terrain objet de la présente demande en zone UC,

Vu la consultation de PLUVIAL METROPOLE en date du 29/05/2024,

Vu la consultation de ENEDIS en date du 12/06/2024,

Vu l'avis Défavorable de SCP en date du 13/06/2024,

Vu la consultation de Direction des Services Techniques au titre de la voirie en date du 29/05/2024,

Vu l'avis de SEM ASSAINISSEMENT en date du 5/06/2024,

Vu l'avis de SEM POTABILISATION en date du 5/06/2024,

VU le permis de construire PC N°13.019.63.92356 du 20/02/1963 délivré pour la construction d'un hangar agricole,

VU le chapitre 3 « zone UC » du PLU qui dispose que «la zone UC est la zone urbaine de campagne. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés dans lesquels il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics, lorsqu'ils existent. Le PLU accompagne l'évolution du bâti existant : seules sont autorisés l'extension des constructions existantes et leurs annexes ainsi que le changement de destination compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

VU l'article UC1 « occupations et utilisations du sol interdites » du PLU qui interdit « les constructions nouvelles à usage d'habitation ».

VU l'article UC2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » du PLU qui autorise l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve : que l'extension n'excède pas 30% de surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 240 m², de ne pas compromettre la qualité paysagère de la zone. L'extension des constructions lorsqu'elle est réalisée en sous-sol et constitue une dépendance enterrée et aveugle. La surface de plancher de cette extension en sous-sol ne pourra dépasser 50 % de la SDP de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU. La création d'au maximum un bâtiment annexe à l'habitation dans la limite de 30 m² de surface (non constitutive de surface de plancher) à la date d'entrée en vigueur du PLU et d'une piscine. Le changement de destination des constructions existantes dès lors que celui-ci est compatible avec la vocation de cette zone à dominante d'habitat.

VU le lexique du PLU qui définit la notion de construction existante en ces termes « les constructions existantes sont celles légalement autorisées » et la notion d'extension comme « la création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal »

VU le procès-verbal établi le 31/10/2023 constatant la construction illégale d'une extension de 62.70m² du bâtiment à usage agricole existant (d'une emprise au sol de 48.84m² et dont la toiture a été enlevée), totalisant une surface de plancher projetée et en cours de construction de 111.54m².

CONSIDERANT que la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU sur la parcelle objet de la présente demande est un hangar agricole d'une emprise au sol de 48.84m².

CONSIDERANT qu'au vu du procès-verbal en date du 31/10/23 visé ci-dessus et du permis de construire présenté, le projet consiste en la régularisation par changement de destination du hangar agricole d'une emprise au sol de 48.84m² accordé par permis de construire délivré le 20/02/1963 visé ci-dessus et l'extension de 62.70m² (déclarée en 12.61m² de surface de plancher + garage).

CONSIDERANT que le hangar agricole autorisé en 1963 ayant vu sa destination changée sans autorisation il ne peut pas être considéré comme une construction légalement existante à la date d'approbation du PLU, que dès lors seule sa régularisation par changement de destination pourrait être autorisée.

ARRÊTE

Article unique :

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés aux considérants ci-dessus.

CABRIES, le 25

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).

