

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Prunières

Dossier n° PC 005 106 23 H0004

Date de dépôt : 26/10/2023

Date d'affichage de l'avis de dépôt :

Dossier complet le : 26/10/2023

Demandeur : Monsieur Xavier RAY
62 rue Emile Augier 92500 RUEIL-
MALMAISON

Autre demandeur : Madame Christine
RAY

Pour : Mise en conformité de la
maison et de ses extensions

Adresse terrain : 6 impasse du Morgon
05230 PRUNIERES

ARRÊTÉ refusant un permis de construire au nom de la commune de Prunières

Le Maire de Prunières,

Vu la demande de permis de construire présentée le 26/10/2023 par Monsieur Xavier RAY et Madame Christine RAY, domiciliés 62 rue Emile Augier 92500 RUEIL-MALMAISON ;

Vu l'objet de la demande de permis :

- pour la mise en conformité de la maison et de ses extensions ;
- sur un terrain situé 6 impasse du Morgon 05230 PRUNIERES ;
- pour une surface de plancher créée de 175.95 m² ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Porter A Connaissance (PAC) de la Préfète en date du 17 juillet 2018 par lequel une information en matière de prévention des risques a été produite ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Prunières approuvé le 06/04/2006, modifié le 28/01/2011 et révisé le 16/11/2017 ;

Considérant que le projet est situé en zone G2 (glissement de terrain niveau moyen) de la Cartographie Informative des Phénomènes Torrentiels et des Mouvements de terrain (CIPTM) des Hautes-Alpes ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de la zone G2 du CIPTM pour les raisons suivantes :

« - L'injection des eaux pluviales ne peut se faire qu'après réalisation d'une étude géotechnique statuant sur l'aptitude des sols à absorber ces eaux et sur l'absence d'incidence en termes de stabilité pour le projet et son environnement ;

- Un expert « risques naturels » (BE ayant produit l'étude ou autre BE) ou la maîtrise d'œuvre du projet (architecte, construction,...) doit attester de l'existence d'une étude

géotechnique, pour le volet « construction » et le volet « injection des eaux pluviales dans le sol » et de prise en compte par le projet, de ses conclusions » ;

Considérant que le projet est situé en zone Ub2 du PLU de Prunières ;

Considérant l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières de la zone Ub2 du PLU qui dispose que « *par unité foncière, il est fixé [...] au plus une annexe de 20 m² de surface de plancher, de hauteur inférieure à 2,60 m* » ;

Considérant l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone Ub2 du PLU qui dispose que : « *les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :*

- s'il existe déjà une construction principale sur limite séparative. La construction nouvelle sera si possible accolée à la construction mitoyenne existante ;

- s'il n'existe pas déjà une construction principale sur limite séparative, avec l'accord écrit du propriétaire voisin. Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative sans accord, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 20 m².

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives ;

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction : la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$). Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc..) de moins d'un mètre » ;

Considérant l'article 10 relatif à la hauteur maximum des constructions de la zone Ub2 du PLU qui dispose que : « *la hauteur ne doit pas excéder pour les annexes de 2,60 mètres* » ;

Considérant l'article 11 relatif à l'aspect extérieur de la zone Ub2 du PLU qui dispose que :

« - Toitures : elles auront deux pentes principales ;

- L'aspect bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction ;

- En secteur Ub2 et Ub3 : le bois apparent brut ou traité est autorisé au-dessus d'un plan horizontal situé à plus de 1,5m au-dessus du terrain au droit de la façade aval de la construction. En dessous de ce plan, seule la maçonnerie (enduite ou en pierres apparentes) est autorisée » ;

Considérant l'article 12 relatif au stationnement de la zone Ub2 du PLU qui dispose que « *pour l'habitation, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher* » ;

Considérant que le projet ne respecte pas les cinq articles précités ;

Considérant que le projet en prévoyant la création d'une surface de plancher totale de 175,95 m², ne respecte pas l'article R431-2 a) du Code de l'urbanisme imposant le recours à un architecte ;

ARRÊTE

Article Unique

Le permis de construire est refusé.

Fait à Prunières

Le 28/11/2023

Le Maire,

Jean-Luc VERRIER



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Délais et voies de recours contre la présente lettre :

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif territorialement compétent, par courrier (31 rue Jean-François Leca – 13002 MARSEILLE) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site 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 être alors introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).