

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Prunières

Dossier n° PC 005 106 25 00007

Date de dépôt : 08/07/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt :

Dossier complet le : 08/07/2025

Demandeur : Monsieur Thibault DURBIN

Pour : Construction d'un abri de jardin, d'une cuisine d'été avec une partie ouverte et une partie fermée ainsi que d'une piscine et de mur de soutènement ainsi que des terrasses

Adresse terrain : route des Vignes 05230

PRUNIERES

Référence(s) cadastrale(s) : ZH193

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 08/07/2025 par Monsieur Thibault DURBIN, demeurant 96 route des Vignes 05230 PRUNIERES ;

Vu l'objet de la demande de permis :

- pour la construction d'un abri de jardin, d'une cuisine d'été avec une partie ouverte et une partie fermée ainsi que d'une piscine et de mur de soutènement ainsi que des terrasses ;
- sur un terrain situé route des Vignes 05230 PRUNIERES ;
- pour une surface de plancher créée de 34,7 m² (habitation/logement) ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Porter A Connaissance (PAC) du Préfet des Hautes-Alpes en date du 23 mai 2025 relatif à la prise en compte des risques naturels ;

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 la commune de Prunières est concernée par les articles L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Considérant l'article L121-3 du Code de l'urbanisme qui dispose que « les dispositions du présente chapitre sont applicables à toutes personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement » ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée au dernier alinéa de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral ;

Considérant que la circonstance qu'une décision respecte les prescriptions du plan local d'urbanisme ne suffit pas à assurer sa légalité au regard des dispositions directement applicables de la loi littoral ;

Considérant que l'extension de l'urbanisation ne peut être autorisée, dans les communes littorales, qu'en continuité des agglomérations et villages existants ;

Considérant que la réalisation de constructions nouvelles constitue une extension de l'urbanisation ;

Considérant que le secteur de Larignier, situé en espace proche du rivage, présente environ 35 constructions dont 34 logements, mais que la densité de constructions est inférieure à 5 logements par hectare, et qu'aucun d'éléments de vie collective (place de village, église, quelques commerces de proximité, service public...) n'existe ;

Considérant qu'un village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année, que le village de Prunières, présente quant à lui une densité bâtie de 26 logements/ha, et des éléments de vie collective, qu'ainsi le secteur concerné de Larignier ne peut être regardé comme une agglomération ou un village ;

Considérant que dans ces conditions, le terrain ne peut, alors même qu'il est classé en zone constructible par le PLU, être regardé comme situé en continuité d'une agglomération ou d'un village ;

Considérant que le projet est situé en zone G3 (glissement de terrain aléa fort) de la Cartographie Informatique des Phénomènes Torrentiels et Mouvements de terrain (CIPTM) des Hautes-Alpes ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions du règlement pour les secteurs non couverts par un zonage réglementaire d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé de la zone G3 de la CIPTM pour les raisons suivantes :

- La construction de deux annexes (abri de jardin de 33 m² d'emprise au sol et d'une cuisine d'été de 29 m² d'emprise au sol) ;
- Le déplacement du puits perdu en zone G3 par rapport à l'implantation prévue dans le permis de construire de la maison existante (hors G3) ;

Considérant 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"* ;

Considérant que le non-respect des dispositions du règlement pour les secteurs non couverts par un zonage réglementaire d'un plan de prévention des risques naturels

approuvé de la zone G3 de la CIPTM porte atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation et de ses caractéristiques ;

Considérant que le projet est situé en zone Ub3 du PLU de Prunières ;

Considérant l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières de la zone Ub3 du PLU qui dispose que « *sont admis par unité foncière, il est fixé une surface de plancher maximum de 280 m² pour les habitations, sauf pour les constructions existantes pour lesquelles la totalité du volume existant peut être utilisé même s'il est supérieur à 280 m² de surface de plancher, et au plus une annexe de 20 m² de surface de plancher, de hauteur inférieure à 2,60 m* » ;

Considérant que le projet, en prévoyant la construction de trois annexes (piscine, abri de jardin et cuisine d'été), ne respecte pas les dispositions de l'article précité ;

Considérant l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone Ub3 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 que le projet, en prévoyant l'implantation :

- d'un abri de jardin entre 0,36 m et 1 m de la limite séparative Nord ;
- d'un escalier et d'un mur à 1,22 m de la limite séparative Ouest ;

ne respecte pas les dispositions de l'article précité ;

Considérant l'article 11 relatif à l'aspect extérieur de la zone Ub3 du PLU qui dispose que «

- *Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 60 à 100%, sauf pour les abris de jardins où les pentes de toitures ne sont pas réglementées ;*
- *Terrassements : L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit » ;*

Considérant que le projet, en prévoyant :

- une toiture plate (toiture-terrasse végétalisée) pour la cuisine d'été et une toiture en mono-pan pour l'abri de jardin ;

- une plateforme géométrique artificielle créée par accumulation de terre de la piscine jusqu'à l'entrée de l'unité foncière ;
- ne respecte pas les dispositions de l'article précité ;

Considérant que le projet ne prend pas en compte, en phase de dépôt du permis de construire, la réglementation environnementale (RE2020) ;

ARRÊTE

Article Unique

Le permis de construire est refusé.

Fait à Prunières,

Le 29/09/2025

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 de Marseille, 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).