

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Prunières

Dossier n° PC 005106 25 00003

Date de dépôt : 05/05/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 07/05/2025

Dossier complet le : /

Demandeur : PHILIPPE BOBILLIER

Pour : Construction d'une maison d'habitation sur 2 niveaux avec garage intégré.

Adresse terrain : Chemin de Pays, Domaine de la Baie St Michel 05230 Prunières

Référence(s) cadastrale(s) : ZH182, ZH183, ZH184, ZH185

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 05/05/2025 par PHILIPPE BOBILLIER, demeurant 271 Rue du Beal du Ton 05330 Saint-Chaffrey ;

Vu l'objet de la demande de permis :

- pour la construction d'une maison d'habitation sur 2 niveaux avec garage intégré ;
- sur un terrain cadastré ZH182, ZH183, ZH184 et ZH185, situé Chemin de Pays, Domaine de la Baie St Michel 05230 Prunières ;
- pour une surface de plancher créée de 143,00m² ;

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 ;

Vu le Permis d'Aménager n° PA 00510624H0001 en date du 01/07/2025 autorisant le lotissement « Domaine de la baie Saint-Michel » ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre du lotissement « Domaine de la baie Saint-Michel » ;

Considérant que l'article 13 du règlement du PA relatif à la hauteur maximum des constructions dispose que : « La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

Elle ne doit pas excéder :

- pour les constructions principales : 9 mètres.
- pour les annexes : 2,60 mètres ».

Considérant que le projet, en prévoyant une hauteur au faitage supérieure à 9 mètres ne respecte pas les dispositions susvisées ;

Considérant que l'article 16 du règlement du PA relatif aux espaces libres et plantations dispose que : « *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. (cf PA.4 bis – Plan de repérage des plantations existantes et à créer)* » ;

Considérant que le projet ne respecte pas le plan de repérage des plantations à créer susvisé : un arbre à replanter en limite Nord/Est n'est pas matérialisé et trois autres arbres sont supprimés et non remplacés par des plantations équivalentes ;

Considérant l'article R442-18 du code de l'urbanisme, qui dispose que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

Considérant que l'article précité n'est pas respecté ;

ARRÊTE

Article Unique

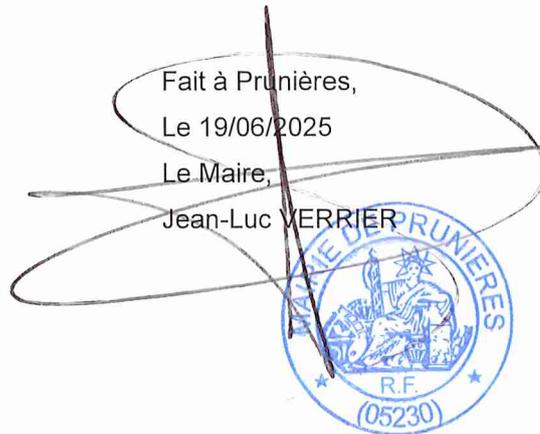
Le permis de construire est refusé.

Fait à Prunières,

Le 19/06/2025

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).