

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Prunières

Dossier n° PC 005 106 25 00006

Date de dépôt : 25/06/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 01/07/2025

Dossier complet le : 25/06/2025

Demandeur : SCI ACS CONSTRUCTION représenté
par Monsieur SCARBORO Christophe

Pour : Construction de deux maisons individuelles
avec permis valant division

Adresse terrain : route des Vignes, Larignier 05230
PRUNIERES

Référence cadastrale : ZH152

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

Le Maire de Prunières,

Vu la demande de permis de construire présentée le 25/06/2025 par la SCI ACS CONSTRUCTION représentée par Monsieur SCARBORO Christophe, demeurant 1 chemin du Villaret Larignier 05230 PRUNIERES ;

Vu l'objet de la demande de permis :

- pour la construction de deux maisons individuelles avec permis valant division ;
- sur un terrain situé route des Vignes, Larignier 05230 PRUNIERES ;
- pour une surface de plancher créée de 328,56 m² ;

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 ;

Vu l'avis de la Direction des Déplacements et des Infrastructures Routières et Aéronautiques du Département des Hautes-Alpes, Antenne Technique d'Eygliers en date du 31/07/2025 ;

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 d'une construction nouvelle 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 Ub3 du PLU de Prunières ;

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

- *Façades : les façades sont en aspect maçonnerie et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les blancs sont à exclure ;*
- *Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement) » ;*

Considérant l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations de la zone Ub3 du PLU qui dispose que : « *les haies en clôture ne devront pas dépasser 1,50 m de haut* » ;

Considérant que le projet, en prévoyant un enduit de teinte blanc cassé et des haies vives de 1,8 m de hauteur, 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, les règles de construction parasismiques et la réglementation environnementale ;

Considérant qu'un permis valant division ne peut être sollicité que dans les conditions prévues à l'article R431-24 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet en ne prévoyant pas de division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, ni les modalités de gestion dévolues à la propriété, ne remplit pas les conditions de l'article précité ;

ARRÊTE

Article Unique

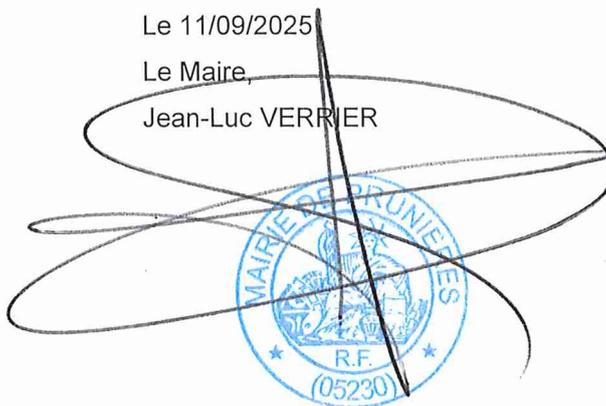
Le permis de construire est refusé.

Fait à Prunières,

Le 11/09/2025

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).