

2025-14

**MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNE****REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande de permis de construire déposée le 07/12/2024 et complétée le 04/03/2025		N° PC 013 033 24 H0034
Par :	M. HERPE STEPHANE	AFFICHE LE : 17/04/2025 JUSQU'AU : 18/06/2025
Demeurant à :	133 Avenue de l'Escalayolle 13820 ENSUES LA REDONNE	
Représenté par :		
Nature des Travaux :	Construction d'une maison en R+1 de 2 logements	
Adresse du terrain :	597 Avenue du Vallon de Graffiane AS0134	

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE ENSUES LA REDONNE

VU la demande de permis de construire susvisée et les plans y annexés ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ; R 423-24 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvé le 19/12/2019, modifié le 19/11/2021, le 30/06/2022, prise en compte du jugement n°2007514 approuvée le 20/10/2022 et modifié le 18/04/2024 ;

VU le règlement afférent à la zone UP2b ;

VU la demande de complétude de la Société des Eaux de Marseille, concernant le raccordement du projet au réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif, en date du 24/12/2024 et 12/03/2025 ;

VU le rapport technique d'étude, du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône, Service prévention, Groupement Ouest, en date du 18/03/2025 ;

VU l'avis avec prescriptions d'ENEDIS, en date du 16/12/2024 ;

VU l'avis **défavorable** de la Métropole Aix Marseille Provence, DGD Gestion Durable du Cadre de Vie et du Cycle de l'Eau, en date du 21/03/2025 ;

VU l'avis favorable de l'Architecte Conseil du CAUE 13, en date du 07/03/2025 ;

VU l'avis favorable du Département des Bouches-du-Rhône, Direction des Routes et des ports, en date du 07/01/2025 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'une maison en R+1 de 2 logements.

CONSIDERANT que l'article 10 du règlement de la zone UP2b du PLUi en vigueur dispose que : « c) La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à : en UP2b, 60 % de la surface du terrain ; e) Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c), la surface totale des espaces de pleine terre est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés exigés ».

CONSIDERANT qu' au sens du lexique du règlement du PLUi en vigueur, l'espace végétalisé est la « Surface totale des espaces libres constitués : des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies générant de l'emprise au sol) ; et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.

Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, Evergreen...) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article ».

CONSIDERANT que la surface des espaces verts projetée est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain, va à l'encontre des dispositions susmentionnées.

CONSIDERANT que l'article 13 du règlement de la zone UP2b du PLUi en vigueur dispose que : « b) *Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.*

c) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification : de constructions nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique ; d'annexes et/ou d'extensions d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires.

Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes : Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ; Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration. [...] ».

CONSIDERANT que le projet prévoit la gestion des eaux pluviales par un ouvrage de rétention sans en préciser le volume utile, ni la surface imperméabilisée. Que les eaux pluviales captées et stockées dans des réservoirs muraux sont destinées à l'arrosage des plantations, alors que le volume des eaux de pluie recueillies ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires, va à l'encontre des dispositions susmentionnées.

CONSIDERANT que la demande de complétude de la société des Eaux de Marseille Métropole en date du 24/12/2024 et 12/03/2025, pour s'assurer que le projet pourra se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau public d'assainissement collectif, ou si les travaux projetés nécessitent une extension du réseau existant, est restée sans réponse.

CONSIDERANT que la commune n'est pas en mesure de certifier que le projet pourra se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement collectif, ou si une extension du réseau AEP et du réseau public d'eaux usées est nécessaire pour desservir le terrain du projet, ni dans quel délai et par quelle collectivité publique ces éventuelles travaux d'extension doivent être exécutés.

CONSIDERANT que l'article L 111-11 du code de l'urbanisme dispose que : « *lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut, être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».*

CONSIDERANT dès lors que le présent permis de construire ne peut être accordé en application des articles susvisés.

ARRETE

ARTICLE 1

Le permis de construire est refusé pour la demande susvisée.

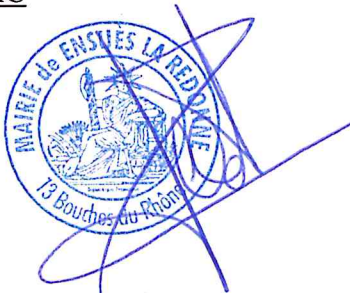
ARTICLE 2

La Directrice Générale des Services et le Responsable du service urbanisme, sont chargés chacun en ce qui les concerne, de la notification et de l'exécution du présent arrêté.

Ensuès La Redonne, le 14/04/2025

Le Maire,

Michel ILLAC



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

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent (31 Rue Jean François Leca, 13002 Marseille) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).* Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

