

MAIRIE DE ENSUES LA REDONNE		REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande de permis de construire déposée le 23/12/2024 et complétée en dates du 17/02/2025 et le 11/03/2025		N° PC 013 033 24 H0036	
Par :	SCI DORIC IMMO		
Demeurant à :	99 B route de la gavotte 13170 LES PENNES MIRABEAU		
Représenté par :	M. DORIAN Cires		
Nature des Travaux :	AFFICHE LE : 04/06/2025 JUSQU'AU : 04/08/2025 Démolition de la villa existante Construction d'une cellule à vocation de services de type pôle médical Construction de 4 maisons individuelles		
Adresse du terrain :	Avenue de la Côte Bleue AA0031		

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 ;

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 l'avis d'ENEDIS, en date du 08/01/2025 ;

VU l'avis favorable de la Société des Eaux de Marseille, concernant le raccordement du projet aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif, en date du 10/01/2025 ;

VU l'avis favorable du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône, en date du 10/01/2025 ;

VU l'avis avec observations du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône, Service prévention, Groupement Ouest, en date du 30/01/2025 ;

VU l'avis favorable de la Direction des Routes et des Ports du Conseil Départemental 13, en date du 03/02/2025 ;

VU l'avis réputé favorable du service voirie de la Métropole Aix-Marseille Provence, en date du 10/02/2025 ;

VU l'avis de la DDTM 13, Service Agriculture Forêt, Pôle Forêt-Unité défrichement, en date du 11/03/2025 ;

VU l'avis favorable du Pôle Protection du Cycle de l'Eau de la Métropole Aix Marseille Provence, en date du 12/03/2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Commission pour l'Accessibilité dans les ERP, en date du 24/03/2025 ;

CONSIDERANT que la demande porte d'une part, sur la construction d'un bâtiment à vocation de services, et d'autre part, sur la création de quatre maisons individuelles destinés à la vente.

CONSIDERANT que le dossier fait apparaître deux accès différents avec une emprise affectée au bâtiment à vocation de services ainsi qu'une emprise destinée aux maisons individuelles.

CONSIDERANT que les plans du permis de construire font également apparaître des séparations entre les quatre maisons individuelles.

CONSIDERANT que selon la jurisprudence administrative « *une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison et le terrain attenant* » provoque la division foncière du terrain d'assiette, au sens de la réglementation d'urbanisme.

CONSIDERANT que l'article 1.5 des dispositions générales du PLUi dispose que lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

CONSIDERANT que l'emprise au sol, le stationnement et la surface des espaces verts sont mutualisés à la parcelle, alors que les règles édictées par le PLUi doivent être appréciées au regard de chaque lot.

CONSIDERANT que des aménagements sont prévus sur un espace vert protégé de catégorie 1 et notamment un chemin d'accès en enrobé drainant, qui compromet le caractère paysager et écologique du site et qui ne s'intègre pas à la composition végétale d'ensemble du site, en méconnaissance de l'article 5.2 des dispositions générales du PLUi.

CONSIDERANT, dès lors, le projet ne respecte pas les dispositions du règlement du PLUi en vigueur.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis de construire est refusé pour la demande susvisée.

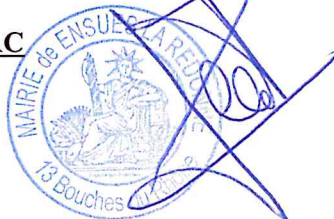
ARTICLE 2 :

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 27/05/2025

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 de Marseille (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. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.