

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 07/02/2025 et complétée le 14/03/2025		N° PC 013 033 25 H0007	
Par :	SARL PACHECO IMMO		
Demeurant à :	D5 ROUTE DU ROVE 13820 ENSUES LA REDONNE		
Représenté par :	M. PACHECO Vittor		
Nature des Travaux :	Démolition partielle et reconstruction		
Adresse du terrain :	D5 ROUTE DU ROVE AI0119		

AFFICHE LE : 04/06/2025
JUSQU'AU : 04/08/2025

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 l'article L 111-15 du code de l'urbanisme ;

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 Nh ;

VU le procès-verbal d'infractions dressé le 11 décembre 2024 pour les travaux réalisés en méconnaissance du permis de construire n° PC 013 033 24 H0014 et de la déclaration préalable n° 013 033 24 H0035 ;

VU l'arrêté interruptif de travaux et la mise en demeure d'interrompre les travaux du 13 janvier 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 21/02/2025 ;

VU l'avis favorable du Pôle Protection du Cycle de l'Eau de la Métropole Aix Marseille Provence, en date du 04/03/2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Commission pour l'Accessibilité dans les ERP, en date du 06/05/2025 ;

VU l'avis défavorable du service GEMAPI de la Métropole Aix-Marseille Provence, en date du 19/03/2025 ;

CONSIDERANT que l'article 2.1 des dispositions générales et particulières du PLUi dispose que :

«Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi, **hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, la reconstruction à l'identique d'une construction légale détruite par un sinistre (non volontairement) depuis moins de ans ou démolie volontairement (non pas par un sinistre) depuis moins cinq ans est admise à condition :**

*** qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;**

*** et qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;**

*** et qu'elle respecte les dispositions du PLUi relatives aux risques naturels ou technologiques, au besoin en application de l'article 2.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières.**

Au-delà du volume reconstruit à l'identique, il est possible d'ajouter des extensions ou des constructions supplémentaires sous réserve que celles-ci respectent des règles de la zone concernée».

CONSIDERANT que le terrain support du projet est traversé par un axe d'écoulement des eaux concentrés.

CONSIDERANT que l'article 6.1 des dispositions générales et particulières du PLUi dispose que :
« *La démolition-reconstruction est admise à condition :*
- *que la démolition ne résulte pas d'une inondation ;*
- *et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées».*

CONSIDERANT qu'en application des prescriptions renforcées, le plancher le plus bas doit être situé à au moins 0,20 mètre au-dessus de la côte des plus haute eaux (PHE), ou à au moins 1,20 mètre au-dessus du terrain naturel.

CONSIDERANT dès lors, que la présente demande de démolition-reconstruction sans surélévation du plancher, va à l'encontre des prescriptions exposées ci-avant et ne respecte donc pas les règles de prévention du risque relatif aux axes d'écoulements des eaux concentrées.

CONSIDERANT que le projet ne pourra pas assurer la sécurité des personnes malgré des éventuelles prescriptions spéciales aux regards des règles de prévention du risque susmentionné.

CONSIDERANT que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, 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».*

CONSIDERANT que la demande porte sur la démolition de toute l'aile Est du bâtiment existant et sa reconstruction, en vue de la régularisation de travaux réalisés en méconnaissance des autorisations d'urbanisme obtenues.

CONSIDERANT que ces travaux litigieux consistent en la démolition partielle et la reconstruction d'une partie du bâtiment en structure métallique en lieu et place d'une construction existante maçonnée.

CONSIDERANT que le demandeur fait valoir également à l'occasion de cette démolition-reconstruction les droits à construire de la déclaration préalable n° 013 033 24 H0035 et du permis de construire n° PC 013 033 24 H0014.

CONSIDERANT dès lors, au vu des modifications substantielles apportées, cette démolition-reconstruction n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme.

ARRETE

ARTICLE 1 :

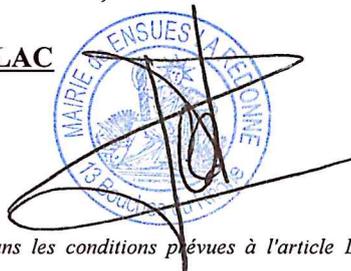
Le permis de construire est refusé pour la demande susvisée.

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.