

2026-04

Dossier N° PC 013 033 21 H0029 M02

**MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNE**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande de permis de construire déposée le 05/01/2026 et complétée le 20/02/2026

N° PC 013 033 21 H0029 M02

Par :	M. BENNEZZAR Yacine, M. BENNEZZAR Walid et Mme BENNEZZAR Wacila
Demeurant à :	20 Traverse Brun La Chapelle L'ESTAQUE ' 13016 MARSEILLE
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Régularisation de travaux : modification des façades et de certaines ouvertures, réduction des dimensions de la piscine, modification de l'aménagement extérieur, du positionnement des places de stationnement et création de clôtures, ...
Adresse du terrain :	388 Avenue du Vallon de Graffiane AN0059

AFFICHE LE : 09/04/2026
JUSQU'AU : 10/06/2026

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE ENSUES LA REDONNE

VU la demande de permis de construire modificatif 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 111-2 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, modifié le 18/04/2024 et le 06/10/2025 ;

VU le règlement afférent à la zone UP2b ;

VU l'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la qualité d'aménagement et des Formes Urbaines (OAP QAFU) du PLUi en vigueur ;

VU la demande de permis de construire n° PC 013 033 21 H0029, accordé en date du 03/11/2021 ;

VU la demande de permis de construire n° PC 013 033 21 H0029 M01, refusé en date du 24/04/2024 ;

VU l'avis défavorable du Service Pôle Protection du Cycle de l'Eau, DGD Gestion Transition Environnementale Eau, Culture et Sport, concernant l'aménagement du système de gestion des eaux pluviales, en date du 11 mars 2026 ;

CONSIDERANT que l'article 8 du règlement de la zone UP2b du PLUi dispose que « a) Lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres ($d \geq DA/2$ et $d \geq 6$ mètres) [...] ; b) lorsque deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou uniquement munies d'ouvertures mineures, la distance minimale exigée est de 3 mètres ; [...] » ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier que la maison n°2 est implantée à une distance de 3,15 mètres de la maison n°3 ; que la façade Est de la maison n°2, en vis-à-vis de la façade Ouest de la maison n°3, comporte trois ouvertures qui ne peuvent être qualifiées d'ouvertures mineures au sens du règlement ; qu'ainsi, les dispositions dérogatoires prévues au b) de l'article 8 ne sont pas applicables ; que la distance minimale de 6 mètres n'est pas respectée ; que le projet méconnaît en conséquence les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone UP2b ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette est grevé d'un emplacement réservé pour voirie d'une superficie de 103 m², référencé ELR-006-20, ayant pour objet l'aménagement D48D et circulation cyclable ;

CONSIDÉRANT que l'article 4.6 des dispositions générales du règlement du PLUi dispose que les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé ne doivent pas être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol ni pour celui des espaces végétalisés ;

CONSIDÉRANT que l'article 10 c) du règlement de la zone UP2b impose que la surface totale des espaces végétalisés soit supérieure ou égale à 60 % de la surface du terrain ;

CONSIDÉRANT qu'après déduction de l'emplacement réservé, la surface de référence du terrain s'établit à 1 493 m² ; que, compte tenu de l'emprise au sol des constructions (281 m²), des espaces de circulation perméables en gravier (217 m²), de l'emprise de la piscine (35 m²), des surfaces en gazon synthétique (\approx 107 m²) et des surfaces de stationnement (24,5 m²), lesquelles ne peuvent être comptabilisées comme espaces végétalisés au sens du lexique du PLUi, la surface d'espaces végétalisés s'élève à environ 828,5 m², soit environ 55,49 % de la surface de référence ; que ce pourcentage est inférieur au minimum réglementaire de 60 % ; que le projet méconnaît ainsi les dispositions de l'article 10 du règlement de la zone UP2b ;

CONSIDÉRANT que l'article 10 f) du règlement de la zone UP2b impose le maintien des arbres existants ou, en cas d'impossibilité, leur remplacement par des sujets en quantité et qualité équivalentes, notamment en termes d'essence et de développement à terme ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la suppression de la totalité des 18 arbres existants (figuiers et oliviers) ; que le remplacement proposé par 14 palmiers et 8 baliveaux d'essences différentes ne présente pas d'équivalence démontrée en termes d'essence et de développement futur ; que le projet méconnaît ainsi les dispositions précitées ;

CONSIDÉRANT que l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la qualité d'aménagement en zone UP (OAP QAFU) prévoit, afin d'assurer la préservation durable des arbres de haute tige existants et à planter, qu'une distance minimale de 5 mètres doit être respectée entre les constructions nouvelles et les arbres de haute tige existants, et qu'une distance minimale de 3 mètres doit être respectée entre les constructions nouvelles, y compris les parties enterrées, et les arbres de haute tige à planter ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que l'article 6.3 des dispositions générales du règlement du PLUi prévoit que les arbres de haute tige ne doivent pas être implantés à proximité immédiate des constructions ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier que les arbres de haute tige projetés à proximité des constructions dénommées maison 1, maison 2 et maison 3 seraient implantés à une distance inférieure à 3 mètres desdites constructions ;

CONSIDÉRANT, dès lors, que cette implantation ne respecte pas les distances minimales prescrites par l'OAP QAFU et est de nature à méconnaître les dispositions précitées du règlement du PLUi ;

CONSIDÉRANT que le terrain est situé en zone de risque incendie de forêt à prescriptions simples (B2) ;

CONSIDÉRANT que le règlement du PLUi impose, dans cette zone, que les constructions soient implantées à moins de 40 mètres d'un accès à une voie accessible aux véhicules de secours et que les accès au terrain présentent une largeur minimale de 4 mètres ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la suppression d'un accès existant à l'ouest de la parcelle d'une largeur de 4 mètres et la réduction de l'accès situé à l'est, dont la largeur serait ramenée de 6 mètres à 3,45 mètres, soit une largeur inférieure au minimum réglementaire ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier que l'ensemble des constructions projetées, après modification, est implanté à plus de 40 mètres de l'accès à la voie ; qu'ainsi le projet méconnaît les prescriptions d'accès et d'implantation applicables en zone feux de forêt – prescription simple (B2) ;

CONSIDÉRANT que ces insuffisances sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique au sens de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le permis de construire modificatif sollicité dans la demande susvisée est refusé pour l'ensemble des motifs exposés ci-dessus.

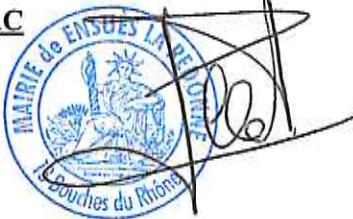
ARTICLE 2 :

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 31/03/2026

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 d'un recours contentieux (31 Rue Jean François Leca, 13002 Marseille) 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. *Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Ce recours gracieux n'est pas suspensif du délai de deux mois pour un recours contentieux.* 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.

