

2026-06

AFFICHE LE : 01/07/2026

JUSQU'AU : 02/09/2026

MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNEREFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis de construire déposée le 13/03/2026 et complétée le 02/05/2026

N° PC 013 033 26 H0002

Par :	M. MONTERO Anthony et Mme ZAFARI Clara
Demeurant à :	10 avenue Calmette et Guerin ' 13500 MARTIGUES
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Reconstruction à l'identique d'une maison individuelle existante et modification de façades.
Adresse du terrain :	6 Impasse des Chasseurs AM0002, AM0003, AM0004, AM0005, AM0006, AM0119

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, modifié le 18/04/2024 et le 06/10/2025 ;

VU le règlement afférent à la zone Nh ;

VU l'avis de la Société des Eaux de Marseille, concernant le raccordement du projet au réseaux publics d'eau potable, en date du 23/03/2026 ;

VU l'avis défavorable de la Société des Eaux de Marseille, concernant le raccordement du projet au réseaux publics d'eau potable, la capacité du réseau d'eau potable et la défense incendie, en date du 30/06/2026 ;

VU l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif, relatif à l'assainissement non collectif, en date du 18/08/2022 joint au dossier de demande de permis de construire ;

VU l'avis avec observations du 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 08/04/2026 ;

VU l'avis réputé favorable d'ENEDIS, en date du 18/04/2026 ;

VU l'avis des services techniques de la commune d'Ensues-la-Redonne, en date du 27/05/2026 ;

CONSIDÉRANT que l'article 2.3 des dispositions générales 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 dix ans ou démolie volontairement (non par un sinistre) depuis moins de cinq ans est admise à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, 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* » ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la régularisation de la démolition volontaire, intervenue depuis moins de cinq ans, d'une construction existante ainsi que sur la reconstruction d'un bâtiment réalisé à l'identique de la construction démolie avec modifications de façades ; qu'il ne peut, dès lors, bénéficier du seul régime dérogatoire applicable à la reconstruction à l'identique prévu par les dispositions précitées ;

CONSIDÉRANT que l'unité foncière est située dans un secteur soumis au risque incendie de forêt classé en zone inconstructible au titre du PLUi ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article 6.3 des dispositions générales du PLUi, « la démolition-reconstruction est admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. Elle est admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescriptions à condition de diminuer la vulnérabilité et sans augmenter le nombre de logements » ;

CONSIDÉRANT qu'en secteur soumis au risque d'incendie de forêt, les constructions doivent notamment satisfaire aux prescriptions relatives à la desserte, à l'accessibilité des secours et à la défense extérieure contre l'incendie ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette est situé à une distance réelle, appréciée par les voies de circulation, à 300 mètres d'un point d'eau incendie normalisé ; qu'il ne dispose pas davantage d'une réserve d'eau incendie normalisée de 120 m³ ; que, dans son état actuel, le projet ne satisfait donc pas aux prescriptions applicables en matière de défense extérieure contre l'incendie ;

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire indique prendre à sa charge l'installation d'un poteau incendie raccordé au réseau public existant, à l'intersection de l'Impasse des Chasseurs et du Chemin des Bourgailles, afin d'améliorer la défense incendie du secteur et de réduire la vulnérabilité de la construction projetée ;

CONSIDÉRANT, toutefois, qu'il ressort de l'avis de la Société Eau de Marseille que les caractéristiques hydrauliques du réseau public d'alimentation en eau ne permettent pas, en l'état, d'assurer les performances nécessaires au fonctionnement de ce poteau incendie conformément aux exigences réglementaires ; que, selon les résultats du modèle hydraulique produits par le gestionnaire du réseau, le débit susceptible d'être délivré est inférieur aux prescriptions requises, les poteaux incendie ne pouvant fournir un débit supérieur à 30 m³/h ;

CONSIDÉRANT qu'en conséquence, le dispositif de défense extérieure contre l'incendie envisagé ne permet pas, à la date de la présente décision, de garantir une réduction effective de la vulnérabilité du projet au regard des prescriptions du PLUi et des exigences de sécurité applicables ; que le projet ne satisfait donc pas aux conditions prévues par l'article 2.3 et 6.3 des dispositions générales du PLUi ;

CONSIDÉRANT qu'il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que les insuffisances du réseau public d'alimentation en eau pourraient être levées par des travaux dont l'autorité compétente serait en mesure d'indiquer avec certitude la nature, le maître d'ouvrage chargé de leur réalisation ainsi que le délai prévisible d'exécution ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme :

« 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 » ;

CONSIDÉRANT qu'en l'espèce, la réalisation du projet est subordonnée à une amélioration des capacités du réseau public d'eau destinée à assurer une défense extérieure contre l'incendie conforme aux prescriptions applicables ; que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer si de tels travaux sont nécessaires, ni, le cas échéant, dans quel délai ils seraient réalisés et par quelle personne publique ou concessionnaire ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, « 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 » ;

CONSIDÉRANT qu'en raison de l'insuffisance avérée de la défense extérieure contre l'incendie, de l'absence de garantie sur la capacité effective du réseau public à assurer le fonctionnement du poteau incendie projeté, de la localisation du projet en secteur exposé au risque d'incendie de forêt et de l'impossibilité de régulariser cette insuffisance par de simples prescriptions, le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

CONSIDÉRANT, par suite, que le permis de construire sollicité ne peut être légalement accordé en application des articles 2.3 et 6.3 des dispositions générales du PLUi, L.111-11 et R.111-2 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 30/06/2026

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.