

AFFICHE LE : 28/01/2025

JUSQU'AU : 29/03/2025

MAIRIE DE  
ENSUES LA REDONNEOPPOSITION A DÉCLARATION PRÉALABLE  
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>Déclaration préalable déposée le 09/01/2025</b>	
Par :	SAS MY LITTLE INVEST
Demeurant à :	19 RUE LITTRE 69009 LYON 09
Représenté par :	M. Jonathan ILOUZ
Nature des Travaux :	Construction d'une annexe (atelier de bricolage)
Adresse du terrain :	21 Chemin de la Redonne  AW0131

N° DP 013 033 25 H0003

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE ENSUES LA REDONNE**

VU la demande de déclaration préalable 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 UM1 ;

**CONSIDERANT** que l'article 2 c) du règlement de la zone UM1 du PLUi en vigueur dispose que « *Dans toutes les zones UMI, y compris UMIj, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement » à condition : que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ; et que la surface de plancher totale (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>; et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> [...] ».*

**CONSIDERANT** qu'au sens du lexique du règlement du PLUi, une construction légale est une « construction édifiée : avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ; ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ; ou conformément au permis de construire accordé ».

**CONSIDERANT** que la présente demande porte sur la construction d'une annexe (un atelier de bricolage) dont l'existence légale de la construction principale n'a pas été rapportée et jointe au dossier de la demande de déclaration préalable susvisée.

**CONSIDERANT** que l'emprise au sol existante déclarée à la date d'approbation du PLUi de la construction principale est de 140 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol de l'annexe projetée de 20 m<sup>2</sup>, qui porte la totalité de l'emprise au sol (annexe et construction principale) à 160 m<sup>2</sup> (supérieure à 150 m<sup>2</sup>), va à l'encontre de la disposition susvisée.

**CONSIDERANT** que les règles alternatives n°1 de l'article 7 a) du règlement de la zone UM1 du PLUi en vigueur disposent que : « [...] Les constructions peuvent être implantées contre une limite séparative à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la limite séparative concernée : [...] les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine : soient d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,5 mètres ; et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises :

existantes, nouvelles, extensions...) le long de la limite séparative concernée. [...] ».

**CONSIDERANT** que l'annexe projetée est implantée contre la limite séparative Sud sans être adossée à une construction voisine et s'étend sur 7,05 m de long (supérieure à 6 m), va à l'encontre de la disposition susvisée.

**CONSIDERANT** que l'article 10 du règlement de la zone UM1 du PLUi en vigueur dispose que :

« 10b) Dans le cas d'un terrain supportant une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles constructions (extension, annexe, nouveau bâtiment, ...) peuvent toutefois être autorisés à condition : d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés ; et en créant des espaces végétalisés en pleine terre sur le terrain au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créés en rez-de-chaussée (exemple pour 10 m<sup>2</sup> de véranda créé sur la terrasse, 10 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés en pleine terre devront être restitué sur le terrain).

10c) En UM1 et UM2, la surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à 75% de la surface du terrain.

10d) La surface totale des espaces de pleine terre est : [...], en zone UM1 et UM2, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés exigée dans le 10a) ».

**CONSIDERANT** que le terrain supportant la construction existante n'est pas conforme aux dispositions de l'article 10 du règlement du PLUi en vigueur (109 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert et de pleine terre déclarée : inférieure à 75 % de la surface du terrain). Que l'annexe projetée sur le terrain non conforme, sans création d'espaces végétalisés en pleine terre sur le terrain au prorata de la nouvelle surface d'emprise au sol créée soit 20 m<sup>2</sup> (109 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert et de pleine terre après projet déclaré), va à l'encontre des dispositions susvisées.

## ARRETE

### Article 1

**Il est fait opposition à la déclaration préalable 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 21/01/2025

**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 d'un recours contentieux (22-24 rue breteuil 13281 marseille cedex 06) 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.