

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 19/12/2024		N° PC 013 033 24 H0035	
Par :	M. DE PASSEMAR-DE-SAINT-ANDRÉ D ALBAN Michel	AFFICHE LE : 28/01/25 JUSQU'AU : 28/03/25	
Demeurant à :	2092 route de Tarascon D32 Mas de Bellevue 13910 MAILLANE		
Nature des Travaux :	Construction attenante à une maison existante Surélévation de la toiture Reconstruction après démolition d'annexes		
Adresse du terrain :	Avenue De Rosa ou 4bis avenue Martin AX0124		

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 UM1 ;

CONSIDERANT que dans la zone UM1 sont admises les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination "Logement" notamment 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.

CONSIDERANT que le projet porte sur l'ajout d'une construction de 20,6 m² de surface de plancher à une maison existante d'une surface de 65.35 m². Etant précisé que les abris ne sont pas constitutifs de surface de plancher.

CONSIDERANT que cette construction représente une augmentation de plus de 30 % de la surface de plancher existante.

CONSIDERANT qu'une extension au sens du lexique du PLUi doit être contiguë, c'est à dire attenante, à une construction existante sur le même terrain, [...] ; et dans le prolongement et en continuité des murs de la construction existante conformément à la jurisprudence constante en la matière.

CONSIDERANT que la présente demande qui porte sur l'extension d'une maison d'habitation existante reliée par une liaison architecturale à la partie de la construction nouvellement créée, ne peut être considérée comme contiguë et/ou attenante à cette dernière.

CONSIDERANT qu'au sens du lexique du PLUi, de même que la jurisprudence, doivent être considérés comme des constructions nouvelles et non comme des extensions : [...] ; l'édification d'une construction non attenante à une construction existante et qui n'est pas réalisée dans le prolongement et en continuité des murs de la construction existante.

CONSIDERANT dès lors que le projet entre dans le champ d'application d'une nouvelle construction.

CONSIDERANT que les constructions nouvelles ne sont pas admises en zone UM1.

CONSIDERANT que l'article 10 du règlement de la zone UM1 du PLUi imposent que les espaces végétalisés doivent représenter 75 % de la surface du terrain.

CONSIDERANT que l'article susvisé dispose et les travaux peuvent être autorisés sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi, 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 au sol créées (*exemple pour 10 m² de véranda créé sur la terrasse, 10 m² d'espaces végétalisés en pleine terre devront être restitués sur le terrain*).

CONSIDERANT que le projet de construction sans création d'espaces végétalisés en pleine terre sur le terrain au prorata de la nouvelle surface d'emprise au sol créée, va à l'encontre des dispositions susvisées.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis de construire est refusé pour la demande susvisée.

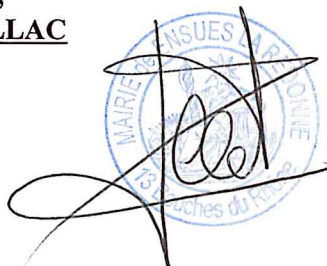
ARTICLE 2 :

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 23/01/2025

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 (231 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.