

AFFICHE LE : 12/02/2025
JUSQU'AU : 12/04/2025

**MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNE**

**OPPOSITION A DÉCLARATION PRÉALABLE
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Déclaration préalable déposée le 20/01/2025 et complétée le 03/02/2025

N° DP 013 033 25 H0008

Par :	GRAYSON Thomas
Demeurant à :	707 Chemin du Maufatan 13820 ENSUES LA REDONNE
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Création d'annexes (piscine, carport, ...), de pergola. Modification de façade et aménagement extérieur.
Adresse du terrain :	707 Chemin du Maufatan AC0067

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 UP2b ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la création d'annexes (carport, piscine,...), de pergola, sur la modification de façade et l'aménagement extérieur.

CONSIDERANT qu'au sens du lexique du règlement du PLUi en vigueur « *une construction est un volume fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme, y compris en sous-sol. [...] La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabane dans les arbres) et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines... ».*

CONSIDERANT que l'article 7a) du règlement de la zone UP2b du PLUi en vigueur dispose que : « *En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit : $d \geq DA/2$ et $d \geq 3$ mètres [...]* ».

CONSIDERANT que le carport projeté qui est implanté à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative Ouest (≈ 1 m), 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 UP2b 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 d'une emprise de 17 m² et la pergola projetée, implantée contre la limite séparative Ouest d'une longueur totale de 7,65 m de long sans être adossée à une construction voisine, vont à l'encontre de la disposition susvisée.

CONSIDERANT qu'au sens du lexique du règlement du PLUi en vigueur la pergola est définie comme étant une « installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins 3 côtés ».

CONSIDERANT que le carport projeté en aluminium anthracite non fine ne rentre pas dans le champ de définition de la pergola au sens du lexique du règlement du PLUi en vigueur.

CONSIDERANT que l'emprise au sol des constructions au sens du PLUi de la totalité des constructions est inférieure ou égale à : en UP2b, 20 % de la surface du terrain. [Art. 4 du règlement de la zone UP1 du PLUi en vigueur]

CONSIDERANT qu'au sens du lexique du règlement du PLUi en vigueur l'emprise au sol est définie comme étant la « surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les avant-corps et les constructions annexes dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au terrain fini, à l'exception : des saillies sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces saillies constitue de l'emprise au sol) ; des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ; des débords de toit de maximum 0,30m ; des murs de clôture, des murs de plateforme et des murs de soutènement des pergolas telles que définies par le lexique et des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings de plus de 500m² ».

CONSIDERANT que l'emprise au sol de la totalité des constructions (annexe d'une emprise de 17 m², terrasse à plus de 60 cm de 22,40 m², carport générant de l'emprise au sol de 29,64 m², emprise au sol de la maison de 57,48 m², emprise des jardinières à plus de 60 cm) est supérieure à 20% de la surface du terrain ($\approx 126 \text{ m}^2 \geq 112 \text{ m}^2 [20\%]$), va à l'encontre de la disposition susvisée.

CONSIDERANT que l'article 10 du règlement de la zone UP2b 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 m² de véranda créé sur la terrasse, 10 m² d'espaces végétalisés en pleine terre devront être restitués sur le terrain).

10c) En UP2b, la surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à 60% de la surface du terrain.
10e) La surface totale des espaces de pleine terre est : [...], en zone UP2b2, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés exigée dans le 10b) et 10c) ».

CONSIDERANT qu'au sens du lexique du règlement du PLUi en vigueur la surface végétalisée est définie comme étant la « surface totale des espaces libres constitués : des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies générant de l'emprise au sol) ; et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres. Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, Evergreen...) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules. [...] ».

CONSIDERANT que la preuve de l'existence légale de la construction existante n'a pas été jointe à la demande d'autorisation et que le terrain supportant la construction existante n'est pas conforme aux dispositions de l'article 10 du règlement du PLUi en vigueur (215,59 m² de surface d'espace vert déclarée : inférieure à 60 % de la surface du terrain). Que les annexes projetées sur le terrain non conforme, implantées en partie sur des espaces non encore imperméabilisés sans création d'espaces végétalisés en pleine terre sur le terrain au prorata de la nouvelle surface d'emprise au sol créée soit 46,64 m² au moins (176 m² de surface d'espace vert après projet déclaré), va à l'encontre des dispositions susvisées.

CONSIDERANT que le projet est situé en zone risque incendie de forêts à prescriptions simples.

CONSIDERANT qu'en application des règles de prévention du risque incendie de forêt, les constructions nouvelles ainsi que les évolutions des constructions existantes sont admises dans cette zone, sous réserves de respecter les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité, prévues dans les dispositions générales du règlement du PLUi [Art. 6.3 des dispositions générales du PLUi en vigueur].

CONSIDERANT que ledit règlement dispose que les accès au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large (avec un portail aux normes pompiers) pour répondre aux conditions d'accès.

CONSIDERANT que l'accès est défini par le lexique du PLUi comme étant la section de la limite du terrain par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une voie ou une emprise publique.

CONSIDERANT que l'accès existant du terrain d'assiette du projet à une largeur de 2,50 mètres, va à l'encontre de la disposition susvisée.

CONSIDERANT qu'en application des règles de prévention du risque incendie de forêt, les évolutions des constructions et les constructions nouvelles sont admises dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité, prévues dans les dispositions générales du règlement du PLUi ne sont pas respectés. [Art. 6.3 des dispositions générales du PLUi en vigueur]

CONSIDERANT que l'ensemble des annexes projetées (annexe d'une emprise de 17 m², carport d'une emprise de 29,64 m²) qui ont une emprise au sol supérieure à 20 m², va à l'encontre de la disposition susvisée.

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 04/02/2025

**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.

