

AFFICHE LE : 14/05/2025

JUSQU'AU : 15/07/2025

**MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNE**

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

**Déclaration préalable déposée le 28/01/2025 et complétée le
28/04/2025**

N° DP 013 033 25 H0017

Par :	M. DEYDIER Nicolas Paul Marcel et Mme MEKADMI Julie
Demeurant à :	72 Avenue Eudoxie Nonge BAT D - APPT 111 97490 SAINT DENIS
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Division en vue de construire
Adresse du terrain :	19 Rue des Ortolans AK0023

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 UP1 ;

VU l'avis de la Société Eau de Marseille Métropole, en date du 05/02/2025 ;

VU l'avis d'Enedis, Accueil Urbanisme, en date du 12/02/2025 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la division en deux lots dont un lot en vue de construire (terrain A à bâtir et terrain B déjà bâti).

CONSIDERANT que l'article 1.5 des dispositions générales du règlement du PLUi en vigueur dispose que : "*Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin, sUeE1 et sUeE2, ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte. Pour les divisions, les reliquats doivent : respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ; et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ; et compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre [...].*"

CONSIDERANT que le reliquat après l'opération de division projetée compte moins de 25% d'espaces végétalisés en pleine terre va, à l'encontre de la disposition susvisée.

CONSIDERANT que l'article 12 b) du règlement de la zone UP1 du PLUi en vigueur dispose que : "*b) La création ou l'extension de voies ou chemins d'accès en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies ou chemins d'accès ainsi que les aires de retournement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, cette aire de retournement ne peut être réalisée : ni sur des espaces dédiés au stationnement ; ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.*"

CONSIDERANT que l'extension de voie et/ou chemin d'accès en impasse projetée, d'une longueur de plus de 30 mètres, ne remplit pas les conditions pour être admise, va à l'encontre de la disposition susvisée.

CONSIDERANT qu'au vu des contraintes liées à la topographie du terrain, en l'absence de disposition permettant de déroger à l'article 1.5 des dispositions générales et à l'article 12b) du règlement de la zone UP1 du PLUi en vigueur, le projet de division en vue de construire sur le terrain A n'est pas réalisable, en application du règlement du PLUi en vigueur.

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 06/05/2025

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 (31 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. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "*Télérecours citoyens*" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.