

**MAIRIE DE  
ENSUES LA REDONNE**

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

<b>Déclaration préalable déposée le 03/06/2025 et complétée le 04/08/2025</b>	
Par :	M. BRANDAZZI Didier Stéphane André et M. POMELIA Thierry
Demeurant à :	21 quai Lucien Toulmond 13500 MARSEILLE
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Régularisation de piscine, de pergola, de terrasse et aménagement extérieur.
Adresse du terrain :	17 Chemin Val de Ricard Impasse Georges Sand AA0115, AA0315

**N° DP 013 033 25 H0071**

**AFFICHE LE : 19/08/2025**

**JUSQU'AU : 19/10/2025**

**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 régularisation d'une piscine, d'une 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** 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 500m<sup>2</sup>* ».

**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 la pergola bioclimatique projetée ne rentre pas dans le champ de définition de la pergola, ne générant pas d'emprise au sol, 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 UP2b du PLUi en vigueur]

**CONSIDERANT** que l'article 2.1 des dispositions générales du règlement du PLUi en vigueur dispose que « [...] Les travaux sur une construction légale mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée et leurs règles alternatives) sont admis à condition : qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ; ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions [...] ».

**CONSIDERANT** que l'emprise au sol de la totalité des constructions légales existantes est supérieure à 20 % de la surface totale du terrain (ES ≈ 75,32 m<sup>2</sup>), que l'augmentation de l'emprise au sol existante par la réalisation de la pergola bioclimatique projetée aggrave la non-conformité de la construction existante et va à l'encontre des dispositions susmentionnées.

**CONSIDERANT** que l'article 3.5 des dispositions générales du règlement du PLUi en vigueur dispose que : « **Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de non-respect, pour les constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi : des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ; et/ou des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4 ; est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition : que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> ; et que cette piscine constitue l'annexe d'une construction légale de la sous-destination « Logement » ; et que, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), au moins 25 % de la surface du terrain soient traités en espaces végétalisés en pleine terre ; et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette extension en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des constructions légales, existantes sur le terrain, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières ».**

**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 surface des espaces végétalisés en pleine terre après implantation de la piscine est inférieure à 25 % de la surface du terrain, va à l'encontre des dispositions susmentionnées.

## 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 12/08/2025

**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.

