

**MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNE**
**OPPOSITION A DÉCLARATION PRÉALABLE
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**
Déclaration préalable déposée le 24/07/2025
N° DP 013 033 25 H0139

| | |
|----------------------|--|
| Par : | SCI GAJ |
| Demeurant à : | 3 Allée du Port 13820 ENSUES-LA-REDONNE |
| Représenté par : | Mme COURTADON Audrey |
| Nature des Travaux : | Changement de destination, modification de façades, création de 5 logements et aménagement extérieur. |
| Adresse du terrain : | 3 Allée du Port AW0078 |

AFFICHE LE
: 24 11 2025
JUSQU'AU :
24 10 2026
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, modifié le 18/04/2024 et le 06/10/2025 ;

VU le règlement afférent à la zone UM1 ;

CONSIDÉRANT que la demande porte sur des travaux de changement de destination, de modification des façades, de création de 5 logements et d'aménagement extérieur ;

CONSIDÉRANT l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, qui dispose que « *Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : [...] c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; [...]* » ;

CONSIDÉRANT que, selon le lexique du règlement du PLUi, la sous-destination « Hôtel » (relatif à la destination Commerce et Activité de service) est définie comme « *des constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Cette sous-destination recouvre donc notamment : les hôtels ; les appart-hôtels ; les auberges de jeunesse... [...]* » ;

CONSIDÉRANT que, toujours selon le lexique du règlement du PLUi, la sous-destination « Logement » (relatif à la destination Habitation) désigne « *des constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements relevant de la sous-destination « Hébergement ». Cela inclut les maisons individuelles, les immeubles d'habitat collectif, les résidences démontables, les chambres d'hôtes, ainsi que les gîtes et meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières* » ;

CONSIDÉRANT à titre principal que la demande inclut des travaux modifiant les façades du bâtiment et entraînant un changement de destination, passant d'un usage commercial (hôtel) à un usage d'habitation (logement). Cette opération relève du champ d'application du permis de construire, en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme, et ne peut être réalisée par une simple déclaration préalable ;

CONSIDÉRANT à titre subsidiaire que l'article 1 de la zone UM1 du PLUi, stipule que les constructions nouvelles à destination d'habitation (logement) ou de commerce et activité de service (hôtel) sont interdites en zone UM1 ;

CONSIDÉRANT que l'article 2 de la zone UM1 du PLUi dispose que « *Les évolutions sur une construction légale existante, aménagements et usages existants et légaux (extension, changement de destination, création d'annexe...) sont : autorisées lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ; interdites lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi, les extensions et changements vers ces destinations ou sous-destinations sont interdits* » ;

CONSIDÉRANT que le projet de changement de destination, de commerce et activité de service (hôtel) à habitation (logement), destination interdite en zone UM1, est en contradiction avec les dispositions susvisées ;

CONSIDÉRANT l'article 4.4 des dispositions générales du PLUi, qui prévoit que « *tout programme de 5 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux, sauf dans les secteurs de mixité sociale délimité sur le règlement graphique ou les opérations d'aménagement d'ensemble* » ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la création de 5 nouveaux logements, dont au moins 30 % ne seraient pas affectés à des logements sociaux, en violation de la disposition susmentionnée ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments ci-dessus, le projet ne relève pas du champ d'application de la déclaration préalable de travaux et ne respecte pas les dispositions du règlement du PLUi en vigueur ;

A R R E T E

ARTICLE 1

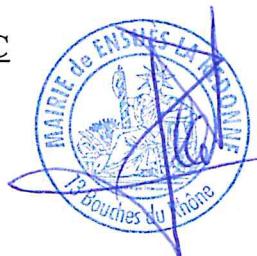
Il est fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

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.

Ensuite La Redonne, le 16/12/2025

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 (31 Rue Jean François Leca, 13002 Marseille) 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. *Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Ce recours gracieux n'est pas suspensif du délai de deux mois pour un recours contentieux.* 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.

