

AFFICHE LE : 05/02/2026
JUSQU'AU : 06/04/2026MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNEOPPOSITION A DÉCLARATION PRÉALABLE
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNEDéclaration préalable déposée le 22/12/2025 et complétée le
27/01/2026

N° DP 013 033 25 H0147

Par :	M. BIGI Jean Louis
Demeurant à :	2 CHEMIN DU BRULOT 13960 SAUSSET LES PINS
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Régularisation de 3 logements existants, d'aménagement extérieur et intérieur, de places de stationnement, des travaux de modification du volume et des façades de la construction existante ...
Adresse du terrain :	506 CHEMIN DES GORQUETTES AN0105

Surface de plancher autorisée :

0 m²

Destination : Habitation

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 Nh** ;

VU le permis de construire n° PC 013 033 02 H0002 accordé par arrêté municipal en date du 24/05/2002 ;

CONSIDÉRANT que la demande a pour objet la régularisation de trois logements, ainsi que des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs, la création de places de stationnement et des modifications portant tant sur le volume que sur les façades de la construction existante ;

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 : [...] b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 [...] » ;

CONSIDÉRANT à titre principal, que la demande porte sur des travaux entraînant une augmentation de la surface de plancher de plus de 70 m², faisant passer celle-ci de 175 m² de surface affectée à l'habitation autorisée par le permis de construire n° PC 013 033 02 H0002 à 247 m² de surface de plancher déclarée dans la présente demande ; **qu'une telle 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, dès lors, être réalisée ou régularisée par une simple déclaration préalable ;**

CONSIDÉRANT à titre subsidiaire que l'article 1 de la zone Nh du PLUi, stipule que les constructions nouvelles à destination d'habitation (logement, hébergement) sont interdites en zone Nh ;

CONSIDÉRANT que l'article 2 a) de la zone Nh 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 l'article 2 c) de la zone Nh du PLUi dispose que « *En Nh et Nt et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement » 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 ; et que la surface de plancher totale (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ; et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements ; [...]* » ;

CONSIDÉRANT que le projet, en portant la surface de plancher totale (existant et régularisation de l'extension comprise) à 247 m², soit au-delà du seuil de 200 m², et en entraînant la création de trois logements supplémentaires, conduisant ainsi à un total de quatre logements, méconnaît les dispositions susvisées ;

CONSIDÉRANT que la régularisation de 72 m² de surface de plancher supplémentaire excède 30 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, laquelle s'élevait à 175 m² (surface affectée à l'habitation autorisée par le permis de construire n° PC 013 033 02 H0002), et méconnaît, par conséquent, les dispositions susvisées ;

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 ;

CONSIDÉRANT qu'il résulte d'une jurisprudence constante que l'autorité administrative saisie d'une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur une construction existante doit apprécier la conformité du projet au regard de l'ensemble des travaux réalisés, y compris ceux exécutés sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de celle-ci, et que, dès lors, la régularisation de l'intégralité des constructions et aménagements irrégulièrement réalisés est exigée préalablement à toute nouvelle autorisation, conformément aux dispositions susvisées ;

ARRETE

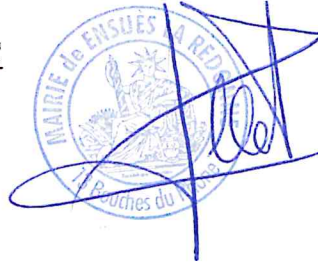
ARTICLE 1

Il est fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

Ensuès La Redonne, le 03/02/2026

Le Maire,

Michel ILLAC



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

