

AFFICHE LE : 17/03/2026
JUSQU'AU : 18/05/2026MAIRIE DE
ENSUES LA REDONNEOPPOSITION A DÉCLARATION PRÉALABLE
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Déclaration préalable déposée le 19/02/2026

N° DP 013 033 26 H0022

Par :	M. OUDOT Dylan
Demeurant à :	26 IMPASSE DES MIMOSAS 13820 ENSUES-LA-REDONNE
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Construction d'une annexe (garage), création de clôture et création d'une place supplémentaire
Adresse du terrain :	26 IMPASSE DES MIMOSAS AW0106, AW0115

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 déclaration préalable susvisée porte sur la création d'une clôture, la construction d'une annexe à usage de garage d'une emprise au sol de 36 m² et la réalisation d'une place de stationnement supplémentaire ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article 11 c) du règlement de la zone UM1, pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors extension, réhabilitation ou changement de destination), les places de stationnement exigées en application de l'article 11a doivent être aménagées à l'extérieur du volume des constructions ; que si des places supplémentaires peuvent être réalisées dans le volume des constructions, notamment dans des garages, celles-ci ne peuvent se substituer aux places extérieures exigées ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit la suppression d'une place de stationnement extérieure existante et la création de deux places à l'intérieur du garage projeté ;

CONSIDÉRANT que le projet conduirait ainsi à ne maintenir qu'une seule place extérieure après travaux, en méconnaissance de l'obligation de disposer de deux places extérieures réglementaires ;

CONSIDÉRANT que le projet ne respecte donc pas les dispositions du règlement du PLUi relatives au stationnement ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette est situé en zone *Espace Vert Protégé de catégorie 2* du PLUi en vigueur et relève également des dispositions de la zone UM1 ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article 10 c) du règlement de la zone UM1 du PLUi, « en UM1 et UM2, la surface totale des espaces végétalisés doit être supérieure ou égale à 75 % de la surface du

terrain » ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain présente une superficie totale de 603 m² et comporte, avant travaux, 263 m² d'espaces végétalisés, soit un taux d'environ 43,6 %, inférieur au minimum réglementaire de 75 % ; que la construction existante se trouve ainsi en situation de non-conformité au regard de l'article 10 c) précité ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article 10 b) du règlement de la zone UM1, lorsqu'un terrain supporte une construction légale existante non conforme aux dispositions de l'article 10 à la date d'approbation du PLUi, de nouvelles constructions peuvent être autorisées à la condition expresse qu'elles améliorent cette non-conformité, notamment en s'implantant sur des espaces déjà imperméabilisés et en créant des espaces végétalisés en pleine terre au prorata des nouvelles surfaces d'emprise au sol ou de surface de plancher créées ;

CONSIDÉRANT qu'en outre, l'article 5.2 e) des dispositions générales du PLUi prévoit que, sur un terrain supportant une construction légalement existante mais non conforme aux dispositions applicables, les constructions nouvelles doivent être implantées en priorité sur des espaces déjà imperméabilisés et s'accompagner de la création d'espaces végétalisés en pleine terre sur le terrain, à hauteur de la surface d'emprise au sol ou de surface de plancher créée en rez-de-chaussée majorée de 25 % ;

CONSIDÉRANT qu'en l'espèce, le projet prévoit une annexe d'une emprise de 36 m² implantée sur un espace actuellement végétalisé, entraînant une artificialisation supplémentaire du terrain ;

CONSIDÉRANT que la compensation végétalisée proposée s'élève à 43 m², alors que l'application des dispositions précitées impose la restitution minimale de 45 m² (36 m² + 25 %) ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, le projet ne respecte pas les prescriptions de l'article 5.2 e) des dispositions générales du PLUi ;

CONSIDÉRANT qu'en tout état de cause, après réalisation du projet, la surface totale des espaces végétalisés atteindrait 286 m², soit un taux d'environ 47,4 % de la superficie du terrain, demeurant très inférieur au minimum réglementaire de 75 % ;

CONSIDÉRANT que le projet ne saurait, dès lors, être regardé comme améliorant la non-conformité existante au sens de l'article 10 b) du règlement de la zone UM1, mais qu'il en aggrave au contraire les effets en augmentant l'imperméabilisation du terrain ;

CONSIDÉRANT qu'il méconnaît ainsi les dispositions des articles 10 b) et 10 c) du règlement de la zone UM1 ainsi que l'article 5.2 e) des dispositions générales du PLUi ;

AR R E T E

ARTICLE

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.

Ensûs La Redonne, le 10/03/2026

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.