



REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° A_2025_0050 URBA

Demande déposée le 16/12/2024, AR 1 A 210 017 5816 5		N° PC 093 063 21 B0048
Par : SCI Des Ormes II		Surface de plancher existante : 0,
Représenté par : Edmond AMAR		Surface de plancher créée : 3 581 m ²
Demeurant à : 81, rue Louis AMPERE 93330 NEUILLY SUR MARNE		
Pour : Construction d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments d'habitation collectives en R+3 + combles sur 2 niveaux de parking en sous-sol		
Sur un terrain sis à : 201, rue du Général GALLIENI 93230 ROMAINVILLE		Destination : HABITATION
Cadastré : AL 310		

Le Maire,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est-Ensemble approuvé par délibération du Conseil de Territoire d'Est-Ensemble en date du 4 février 2020, devenu exécutoire le 27 mars 2020 et modifié le 29 juin 2021, le 24 mai 2022 puis le 27 juin 2023 et devenu exécutoire le 29 juillet 2023,

VU l'arrêté A_2021_791 URBA portant sur le sursis à statuer du permis de construire PC n°093 063 21 B0048 prononcé le 2 décembre 2021,

VU le courrier de la SCI des Ormes II représentée par Maître Stéphane BAZIN sollicitant la commune à se prononcer sur le permis de construire susvisé reçu le 16 décembre 2024,

CONSIDERANT qu'à l'expiration du délai de sursis à statuer du permis de construire susvisé, l'instruction du permis de construction s'effectue en conformité avec la réglementation du PLUI en vigueur,

CONSIDERANT que le projet de construction d'un ensemble d'habitation collective porte sur la parcelle cadastrée section AL n° 310 d'une surface de terrain de 1 507 m², située en zone UM 90C13 du PLUI susvisé,

CONSIDERANT que l'indice C de la zone UM du PLUI susvisé portant sur la nature en ville dispose « qu'une part de 25 % minimum de la superficie de terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus de la règle ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traité en coefficient de biotope »,

CONSIDERANT que l'espace de pleine terre doit être de 376,75 m²,

CONSIDERANT également que PLUI définit la pleine terre comme un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol,

CONSIDERANT que certains espaces verts dessinés sur les plans annexés à la demande de permis de construire sont situés au-dessus du stationnement enterré et ne peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre au regard de la définition de pleine terre susvisée,

CONSIDERANT que l'espace de pleine terre du projet est donc de 277.38 m²,

CONSIDERANT également que le projet est situé dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global limitant la construction à 50 m² de surface de plancher,

CONSIDERANT que le projet présente la création d'une surface de plancher de 3 581m²,

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires sur la pleine terre et la constructibilité,

QU'AINSI, le projet doit être refusé,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est REFUSE.

Fait à Romainville, le 27 janvier 2025

Vincent PRUVOST



Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement, aux Mobilités et à la Lutte contre les Pollutions

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAI ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester le refus, vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de cette décision. Vous pourrez 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).

En cas de refus de permis ou de déclaration préalable, fondé sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, vous pouvez saisir, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préfet de région d'un recours contre cette décision