



REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° A_2025_0030 URBA

Demande déposée le 19/11/2024,		N° PC 093 063 24 B0038	
Par :	Monsieur David COHEN	Surface de plancher existante : 98 m ² Surface de plancher créée : 82.80 m ² Surface de plancher supprimée : 39 m ² Surface de plancher totale : 141,80 m ²	
Demeurant à :	60 rue Alexandre DUMAS 93230 ROMAINVILLE	Destination : HABITATION	
Pour :	Construction nouvelle d'une maison individuelle		
Sur un terrain sis à : Cadastré :	10 rue des chalets 93230 ROMAINVILLE AG 67		

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'avis de GRT Gaz en date du 10 décembre 2024,

VU l'avis favorable de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 18 décembre 2024,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 2 janvier 2025,

VU l'avis avec prescriptions de la direction de l'assainissement de l'établissement public territorial Est Ensemble Grand Paris depuis le 7 janvier 2025,

VU l'avis réputé favorable de la direction de la prévention et de la valorisation des déchets de l'établissement public territorial Est Ensemble Grand Paris depuis le 13 janvier 2025, dont copie du courrier de saisine ci-jointe,

CONSIDERANT que le projet porte sur la parcelle cadastrée section AG n° 67, et située en zone UH20T10 du PLUI susvisé,

CONSIDERANT que le projet tel que proposé initialement par le pétitionnaire consiste en l'extension et la surélévation d'une maison individuelle existante à destination d'habitation sur un terrain d'une superficie totale de 138 m²,

CONSIDERANT que l'indice T relatif aux dispositions d'emprise au sol des constructions dans le règlement du PLUI susvisé précise que dans une tranche de 250 m² de terrain, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% maximum de la surface de terrain compris dans cette tranche,

CONSIDERANT également que la zone UH du règlement du PLUI susvisé dispose que tout terrain existant à la date

d'approbation du présent règlement (04/02/2020) bénéficie de 50 m² d'emprise au sol pouvant être construits à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si la superficie des espaces de pleine terre existants est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur. Nonobstant les règles d'emprise au sol du secteur concerné, dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), une emprise supplémentaire est réalisable. Celle-ci est limitée à 15 m² au maximum. Ces 15 m² peuvent être réalisés en une ou plusieurs fois à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si la superficie des espaces de pleine terre existants est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur,

CONSIDERANT que la superficie du terrain est de 138 m², qu'ainsi l'emprise au sol maximum est de 120,5 m² à condition de respecter les compensations précitées,

CONSIDERANT qu'il convient néanmoins de déterminer si les travaux entrepris sur le bâtiment existant constituent une extension de ce dernier ou bien, compte tenu de leur ampleur, s'il faut les considérer comme procédant à l'édification d'une construction nouvelle,

CONSIDERANT que les travaux réalisés sur un bâtiment doivent être considérés comme procédant à son extension s'ils ont pour effet de prolonger celui-ci par des éléments qui présentent une continuité physique et fonctionnelle et ce, peu importe leur ampleur,

CONSIDERANT que les plans graphiques fournis au permis de construire notamment les plans de niveau 0 et R+1 confirment que la façade rue est déconstruite dans sa totalité,

CONSIDERANT que le projet indique également une isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les trois façades existantes en limite de propriété,

CONSIDERANT que les façades de la construction existante en limite de propriété latérale s'adossent aux constructions voisines,

CONSIDERANT dès lors que la mise en œuvre de cette ITE nécessite manifestement la démolition des trois façades (latérales et fond de terrain),

CONSIDERANT que les trois façades sont démolies dans le projet, et que par voie de conséquence les planchers des niveaux 0 et R+1 ne peuvent plus être soutenus par des éléments structurels du bâti,

CONSIDERANT que ces démolitions du bâti existant dans le cadre du projet ne permettent pas d'assurer une continuité physique et fonctionnelle avec le projet d'extension et de surélévation et qu'il y a lieu de requalifier la démolition partielle en une démolition totale,

CONSIDERANT par conséquent que ce projet portant sur une construction nouvelle doit respecter strictement les dispositions réglementaires de l'indice T soit une emprise maximale de 105,5 m²,

CONSIDERANT que le projet présente une emprise au sol projetée de 130,54 m² avec la déduction de l'épaisseur l'isolation thermique par l'extérieur,

CONSIDERANT par ailleurs que l'indice T relatif à la nature en ville impose un pourcentage de 40 % de pleine terre pour la première tranche de 250 m² de terrain, et de 0% de coefficient de biotope minimum qui s'ajoute aux obligations de pleine terre,

CONSIDERANT que la superficie du terrain est de 138 m², qu'ainsi la surface de pleine terre est de 55,2m²,

CONSIDERANT que le projet ne présente aucun espace vert mais une toiture végétalisée de 74,76 m² d'une épaisseur de 30 cm,

CONSIDERANT que ladite toiture végétalisée ne compense pas l'obligation de réaliser un pourcentage de pleine terre,

CONSIDERANT que le projet ne respecte ni l'emprise au sol maximum, ni les espaces de pleine terre minimum,

CONSIDERANT également que l'article 1.G des dispositions communes en toutes zones dispose que « *La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis).* »,

CONSIDERANT que la notice descriptive (PCMI 04) indique que « les eaux pluviales seront acheminées vers le réseau d'assainissement existant », et qu'il n'est pas précisé si le réseau d'assainissement est public ou privé,

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas non plus l'article 1.G du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

QU'AINSI, le projet doit être refusé,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire valant permis de démolir est REFUSE.

Fait à Romainville, le 14 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

