



ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Arrêté n° A_2025_0374 URBA

		N° PC 093 063 24 B0040
Par :	SARL AVIDAN	
Représentée par :	Monsieur David COHEN	
Demeurant à :	60 rue Alexandre DUMAS 93230 ROMAINVILLE	
Pour :	Extension et surélévation d'une maison individuelle	
Sur un terrain sis à :	10 rue des chalets 93230 ROMAINVILLE	Destination : HABITATION
Cadastré :	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, le 27 juin 2023 puis le 24 juin 2025 et devenu exécutoire le 10 juillet 2025,

VU l'arrêté n°2025_0068 URBA du permis de construire n°093 063 25 B0040 délivré le 31 janvier 2025 à la SARL AVIDAN représentée par Monsieur David COHEN qui porte sur l'extension et la surélévation d'une maison existante sur le terrain sis 10 rue des chalets à Romainville cadastré section AG n°67,

VU la déclaration d'ouverture de chantier reçue au service de l'urbanisme de la mairie de Romainville le 20 mai 2025,

VU le procès-verbal d'infraction dressé le 26 juin 2025 et transmis au Procureur de la République qui relate le constat depuis la voie publique de la démolition quasi-totale de la maison existante et l'édification d'une nouvelle construction en cours sur le terrain objet du permis susvisé,

VU le courrier de demande de visite du chantier par la ville en date du 1^{er} juillet notifié à la SARL AVIDAN,

VU le courrier en date du 1^{er} juillet 2025 valant procédure contradictoire adressé en accusé réception par lequel la ville a informé le contrevenant de l'infraction constituée par la démolition quasi-totale de la maison existante impliquant une requalification du projet en construction neuve et la suppression de l'application des règles dérogatoires du PLUI et l'a invité à produire ses observations écrites ou orales sous un délai de 7 jours,

VU le courrier de réponse de la SARL AVIDAN représentée par son Conseil SENSEI Avocats en date du 7 juillet 2025,

CONSIDERANT que les photos jointes au courrier de réponse du conseil de la SARL AVIDAN montrent le maintien de seulement deux murs (façades Sud-Ouest et Nord-Ouest), la démolition des façades (Nord Est et Sud Est) et la destruction de tous les planchers y compris la dalle de fondation,

CONSIDERANT que le Conseil d'Etat est venu préciser dans l'arrêt du 14 mai 2014 dans l'affaire SCI Alpanga - [req. n°359847](#), la définition d'une démolition totale dès lors que des travaux sur un bâtiment portent sur la démolition d'une partie substantielle de celui-ci et le rendent inutilisable,

CONSIDERANT que l'ensemble des démolitions réalisées sur la maison existante sise 10 rue des Chalets telles que la démolition des deux façades et de l'intégralité des planchers porte sur une partie substantielle du gros œuvre et la rende inutilisable,

CONSIDERANT qu'il s'agit d'une démolition totale de la maison existante, et que le lien fonctionnel entre la maison et le projet d'extension et de surélévation ne peut plus être établi,

CONSIDERANT qu'ainsi, il convient de requalifier le projet en une nouvelle construction,

CONSIDERANT cependant que les travaux de cette nouvelle construction sont privés de base légale car ils ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires de la zone UH20T10 du PLUI en vigueur :

- L'article relatif à la nature en ville dispose que dans une tranche de 250 m² de terrain, une part de 40% minimum de la superficie du terrain compris dans cette tranche doit être traitée en espace de pleine terre. De plus, lorsque l'unité foncière est inférieure ou égale à 500 m², ces espaces doivent comporter un minimum de 36 unités de plantation pour 100m² d'espace de pleine terre, comprenant au minimum un arbre de moyen développement. En l'espèce, le terrain est d'une superficie de 128 m² et le projet comprend 16.5 m² d'espace de pleine terre soit 12.89% et ne dispose d'aucune unité de plantation.
- L'article relatif à l'emprise au sol dispose que dans une tranche de 250 m² de terrain, l'emprise au sol des construction est limitée à 40% maximum de la superficie du terrain compris dans cette tranche. En l'espèce, l'emprise au sol est de 100 m² soit 78.1%.

CONSIDERANT par conséquent que ces travaux en cours entrepris en méconnaissance du permis de construire susvisé ne sont pas régularisables au regard des dispositions réglementaires du PLUI susvisées et qu'il y a lieu de les interrompre,

ARRETE

ARTICLE 1 : La SARL AVIDAN représentée par Monsieur David COHEN, demeurant au 60 rue Alexandre DUMAS 93230 ROMAINVILLE, auteur présumé des travaux réalisés sans autorisation sur un terrain sis 10 rue des Chalets à Romainville, est mis en demeure de les interrompre immédiatement sous peine de mesures coercitives qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer l'interruption effective et sans préjudice de constatations qui pourraient être transmises à Monsieur le Procureur de la République, en cas d'inexécution, pour l'application éventuelle par le tribunal correctionnel des sanctions prévues dans ce cas à l'article L.480-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Il est prescrit à La SARL AVIDAN représentée par Monsieur David COHEN l'exécution à ses frais pendant l'interruption du chantier de toutes mesures nécessaires à la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera notifié à La SARL AVIDAN représentée par Monsieur David COHEN, demeurant 60 rue Alexandre DUMAS 93230 ROMAINVILLE.

ARTICLE 4 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Ampliation du présent arrêté sera transmise sans délai à :

- Monsieur le Procureur de la République près le tribunal judiciaire de BOBIGNY,
- Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis.

Fait à Romainville, le 28 juillet 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

Avertissement : le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1 du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L.480-3 du code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L.480-2-7 du même code, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition de scellés.

Délais et voies de recours : dans le délai de deux mois à compter de sa notification, le destinataire du présent arrêté peut présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou saisir le tribunal Judiciaire de Bobigny.