



DECLARATION PREALABLE

Décision de non-opposition

DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° A_2025_0497 URBA

Demande déposée le : 29/07/2025, complété le 26/08/2025

Avis de dépôt affiché le : 29/07/2025

RAR : 1A 206 185 0619 0

N° DP 093 063 25 B0083

Par : Monsieur Maxime VETTESE

Demeurant à : 131 rue Paul de Kock
93230 Romainville

Pour : Transformation du garage en habitation, modification de la toiture du garage pour une création de terrasse, modification et création d'ouvrant, modification des volets en volets roulants, Installation d'un garde-corps, création de velux en toiture, modification du conduit de cheminée et surélévation

Sur un terrain sis à : 131 rue Paul de Kock
93230 ROMAINVILLE

Cadastré : I 176

Surface de plancher existante : 84 m²

Surface de plancher créée : 33.15 m²

Destination : Habitation

Le Maire de Romainville,

VU la demande de Déclaration Préalable susvisée,

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'avis favorable avec recommandation de l'inspection générale des carrières, en date du 16 septembre 2025,

CONSIDERANT que les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions du règlement du PLUi d'Est-Ensemble disposent que « Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut et les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. »

CONSIDERANT également que le règlement du PLUi d'Est-Ensemble dispose que « En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise à condition que le caisson ne déborde pas du tableau. »

ARRETE

ARTICLE 1 : La déclaration préalable est ACCORDEE pour le projet décrit dans le cadre 1 avec la surface figurant dans le cadre 2.

ARTICLE 2 : L'autorisation est assortie des prescriptions suivantes :

- En cas d'installation de volets roulants, le caisson devra être intégré et invisible de l'extérieur.
- Afin d'améliorer la qualité du projet dans le paysage proche et lointain, le pétitionnaire devra réaliser un ravalement de l'ensemble des façades du bâti à l'identique de l'existant.

ARTICLE 3 : L'autorisation est assortie de la mention suivante :

- Le pétitionnaire devra tenir compte des recommandations formulées par l'Inspection générale des carrières dans son avis susmentionné.

ARTICLE 4 : La réalisation du projet donnera lieu au versement des taxes suivantes dont la déclaration préalable est le fait générateur : la taxe d'aménagement (TA) dont le taux communal est de 5%.

ARTICLE 5 : Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le pétitionnaire devra déposer auprès des Services Techniques Communaux, une demande de Permission de Voirie pour toute occupation du domaine public (échafaudage, benne, accès chantier, etc.) et/ou déplacement du mobilier urbain et payer la taxe afférente.

ARTICLE 6 : Toute dégradation du domaine public (notamment trottoirs et mobiliers urbain) lors des travaux de construction sera à la charge du pétitionnaire. Les réparations éventuelles seront réalisées par une entreprise agréée par la commune aux frais du pétitionnaire.

ARTICLE 7 : Le pétitionnaire réalisera le projet en conformité avec le Règlement sanitaire départemental.

Fait à Romainville, le 23 septembre 2025

Pour le Maire et par délégation

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

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER : La déclaration doit être adressée au maire, en trois exemplaires (le modèle de déclaration CERFA à télécharger sur le site service public) et doit être installée sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible conforme aux prescriptions de L'article R. 424-15 du code de l'urbanisme.

DECLARATION ATTESTANT DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX : La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale au maire ou déposé contre décharge en mairie (R.462-1). Le maire a trois mois à la réception de la D.A.A.C.T. pour contester cette déclaration ou cinq mois si le récolement est obligatoire. Passé ce délai, vous pouvez sur simple requête obtenir sous quinzaine, une attestation du maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. En cas de silence, cette attestation est fournie par le préfet à la demande du bénéficiaire ou de ces ayants droit.

AUTORISATION DEFINITIVE (si absence de retour / retrait) : dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

DROIT DES TIERS : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

DELAIS 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

