



DECLARATION PREALABLE MODIFICATIVE

Décision d'opposition

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° A_2025_0515 URBA

Demande déposée le : 17/09/2025,

Affiché le : 17/09/2024

RAR : 1A 206 185 0643 5

N° DP 093 063 24 B0122 M01

Par : SCI AD

Représentée par : Didier SOUIED

Demeurant à : 10 rue Buloz
93800 EPINAY SUR SEINE

Pour : Modification de la hauteur de la surélévation de la toiture
des boxes du bâtiment B

Sur un terrain sis
à : 118 rue Alexandre Dumas
93230 Romainville

Cadastré :
AF 412

Destination : autres activités des secteurs
primaires, secondaires, et tertiaires

Le Maire de Romainville,

VU la demande de Déclaration Préalable modificative 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'arrêté n°2024_0692 URBA de la déclaration préalable n°093 063 24 B0122 délivré le 17 décembre 2024 à la SCI AD représentée par Monsieur Didier SOUIED portant sur la surélévation de 80 cm de la toiture des boxes du bâtiment B,

VU le procès-verbal d'infraction dressé le 25 août 2025 qui relate le constat depuis la voie publique de la surélévation de plus 1,80 m sur le terrain objet de la déclaration préalable susvisée,

VU le courrier en date du 28 août 2025, valant procédure contradictoire, adressé en accusé de réception, par lequel la ville a informé le contrevenant de l'infraction constituée par la surélévation de plus de 80 cm de la toiture des boxes du bâtiment B en méconnaissance de l'autorisation délivrée et l'a invité à produire ses observations écrites ou orales sous un délai de 7 jours,

VU les observations de la SCI AD représentée par monsieur Didier SOUIED en date du 09 septembre 2025,

VU la demande de régularisation de travaux adressée au service de l'urbanisme de la mairie le 17 septembre 2025 et enregistrée sous le numéro 093 063 24 B0122 M01 pour la modification de la hauteur de la surélévation de la toiture des boxes du bâtiment B,

CONSIDERANT que l'article R. 424-5 du code de l'urbanisme dispose que « *Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée (...)* »,

CONSIDERANT que le projet consiste en la modification de la surélévation de la toiture des boxes du bâtiment B,

CONSIDERANT que la hauteur projetée finale de l'égout passe de 2.60 m à 4.40 m et la hauteur du faîtage du projet final passe de 3.60 m à 5.03 m,

CONSIDERANT que la pente finale de la toiture est de 6.45, la hauteur de l'égout jusqu'à la hauteur du faîtage est supérieure à 1.80 m,

CONSIDERANT que les plans en coupe ne font pas apparaître les planchers,

CONSIDERANT en revanche que le contrôle sur site fait apparaître l'existence d'un plancher,

CONSIDERANT qu'ainsi cette surélévation correspond à la création d'un niveau de plancher et à la création de la surface de plancher supérieure à 1.80 m,

CONSIDERANT que cet espace créé ne dispose d'aucun ouvrant,

CONSIDERANT par conséquent que cet espace n'est pas à destination de l'habitation,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de qualifier cet espace à destination de stockage de biens,

CONSIDERANT que le projet se situe en zone UH 20T10 du PLUi d'Est-Ensemble,

CONSIDERANT qu'en zone UH du règlement du PLUi d'Est Ensemble, la destination « entrepôt » est interdite,

CONSIDERANT qu'ainsi le projet ne respecte pas les règles relatives aux destinations autorisées en zone UH et doit être refusé,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : La déclaration préalable est REFUSEE pour le projet décrit dans la demande figurant dans le cadre 1.

Fait à Romainville, le 09 octobre 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

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

