



REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° A_2026_0026 URBA

Demande déposée le 08/07/2025, compétée les 22/09/2025, 15/10/2025

Avis de dépôt Affiché le : 09/10/2025

RAR : 880000558 87083R

N° PC 093 063 25 B0021

Par : SCI TNI

Monsieur Truong CONG-DUNG

Demeurant à : 55 boulevard de Charonne
75011 PARIS

Pour :

Démolition du garage, du box et de la véranda et construction d'un deuxième pavillon en R+2 en fond de parcelle

Sur un terrain sis à : 46 rue des Ormes
93230 ROMAINVILLE
Cadastré : AM 149

Surface de plancher existante : 182.6 m²

Surface de plancher créée : 90 m²

Surface de plancher supprimée : 33.3 m²

Surface de plancher totale : 239.3 m²

Destination : HABITATION

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'avis d'ENEDIS en date du 25 juillet 2025,

VU l'avis avec prescriptions de la direction de l'assainissement de l'établissement public territorial Est Ensemble Grand Paris depuis le 11 août 2025,

VU l'avis favorable de la direction de la prévention et de la valorisation des déchets de l'établissement public territorial Est Ensemble Grand Paris du 09 septembre 2025,

VU l'avis favorable de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 30 octobre 2025,

CONSIDERANT que le projet porte sur la parcelle cadastrée section AM n° 149, située en zone UH20T10 du PLUI susvisé,

CONSIDERANT que le projet proposé par le pétitionnaire consiste en la démolition d'un garage, d'une véranda et de box et la construction d'un deuxième pavillon en R+ 2 sur un terrain d'une superficie totale de 410 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 et qu'au-delà de cette tranche, l'emprise au sol est limitée à 70%,

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* »,

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 70% au-delà de cette tranche,

CONSIDERANT que le projet portant sur la construction du deuxième pavillon bénéficie de la règle de constructibilité de 50 m² d'emprise au sol et qu'il se situe au-delà de la bande des 250 m²,

CONSIDERANT qu'ainsi, que l'emprise au sol du projet soit inférieur ou égale à 50 m², il devra respecter le pourcentage de pleine terre de 70 % soit une surface de 112 m²,

CONSIDERANT qu'en l'espèce ledit projet porte sur une emprise au sol de 41 m² et une surface de pleine terre de 102 m²,

CONSIDERANT par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires du PLUI en vigueur,

CONSIDERANT également, que l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*»,

CONSIDERANT que les dispositions du PLUI sur l'aspect extérieur des constructions disposent que « *Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées* »,

CONSIDERANT que le plan de zonage indique graphiquement que le pavillon existant est protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, et qu'il est recensé en annexe 5.2 du PLUI en protection niveau 2 « patrimoine remarquable »,

CONSIDERANT que la volumétrie de la construction projetée ainsi que le coloris et les matériaux choisis sont de nature à porter atteinte à la qualité architecturale du pavillon existant et ne s'insèrent pas dans le paysage urbain limitrophe et avoisinant dont les caractéristiques architecturales sont de type traditionnel,

CONSIDERANT qu'au vu de l'ensemble des éléments susvisés, le projet doit être refusé,

ARRETE

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

Fait à Romainville, le 13 janvier 2026

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 la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également former, dans le délai d'un mois suivant la notification, un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le préfet ou le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément à l'article R.600-2 du Code de l'Urbanisme.

