



Romainville, le 16 septembre 2022

M. LAVABRE Xavier  
44 chemin de fond rose  
69300 CALUIRE ET CUIRE

**ARRÊTÉ DE REFUS n° A\_2022\_0599 URBA**

**PORTANT SUR UNE DECLARATION PREALABLE**

**RAR : 1A 188 751 7625 6**

---

<b>Dossier numéro</b>	<b>: DP 093063 22 B0109</b>
<b>Reçu le</b>	<b>: 31/08/2022</b>
<b>Affiché en mairie le</b>	<b>: 05/09/2022</b>
<b>Demandeur</b>	: M. LAVABRE Xavier 44 chemin de fond rose 69300 CALUIRE ET CUIRE
<b>Lieu des travaux</b>	: 61 rue de Benfleet
<b>Destination des travaux</b>	: Habitation
<b>Nature des travaux</b>	: Le projet consiste en deux surélévations de deux bâtiments dans le prolongement de l'existant et dans la limite d'un niveau sans ouvertures en dessous d'1m90 de hauteur.

---

Direction Aménagement – Service Urbanisme - VP

Dossier suivi par : Matthieu GARDE, Instructeur du Droit des Sols ☎ 01.49.20.93.62

---

**Le Maire de Romainville,**

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1, L.424-5, et R.421-1 et suivants,

**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, modifié le 29 juin 2021 et 24 mai 2022, rendu exécutoire le 20 juillet 2022,

**CONSIDERANT** que le projet est situé en zone UH indices 2.0.E.10 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la surélévation de deux bâtiments, d'un étage chacun, avec création d'un logement supplémentaire en duplex, soit 5 logements en tout sur le terrain,

**CONSIDERANT** que le périmètre d'instruction de la présente demande est la parcelle cadastrée AD 71, et non la limite d'intervention des travaux décrits dans le projet,

**CONSIDERANT** que les surfaces de plancher déclarées dans la demande portent sur une partie du bâtiment concerné par les travaux, et non sur l'ensemble du bâti présent sur la parcelle, ce qui ne permet pas d'instruire la demande du fait d'informations partielles,

**CONSIDERANT** que la demande indique à la fois porter sur le seul lot 4 du bâtiment pour une surélévation, et des interventions sur des lots privatifs (lots 1 et 2) n'appartenant pas au présent demandeur, sans accord express du ou des propriétaires concernés,

**CONSIDERANT** que pour la zone UH est exigée une place de stationnement automobile par logement créé,

**CONSIDERANT** que le terrain ne pouvant accueillir d'emplacement stationnement automobile, le pétitionnaire prévoit la location d'un garage situé au 45 boulevard Henri Barbusse, et a indiqué cette volonté par l'intermédiaire d'un courrier, annexé à la demande, d'offre d'achat avec conditions suspensives, à l'échéance portée au 3 juin 2022 dans le cas d'absence de notification de la part du vendeur,

**CONSIDERANT** l'article L.151-33 du code de l'urbanisme qui indique : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.* »,

**CONSIDERANT** le règlement du PLUi qui prévoit : « *En application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans un rayon de 300 mètres à pied, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.* »,

**CONSIDERANT** d'une part que le courrier d'offre d'achat annexé à la demande ne peut être considéré comme répondant à la condition d'acquisition d'une place de stationnement au vu de la présentation unilatérale de souhait d'acquisition et de l'absence d'informations sur l'accord du vendeur, a fortiori avec la condition suspensive d'extinction de l'offre au 3 juin 2022,

**CONSIDERANT** d'autres part que la localisation indiquée pour la place de stationnement, au 45 boulevard Henri Barbusse, est située à une distance supérieure aux 300m à pied prévus dans le PLU, de sorte que cette place ne satisfait pas les conditions énoncées,

**CONSIDERANT** dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions du PLUi en matière de stationnement automobile et qu'il convient de s'y opposer,

**CONSIDERANT** l'indice « 0 » renvoyant, dans le règlement du PLUi d'Est-Ensemble, aux dispositions particulières applicables aux zones urbaines en matière d'implantation des bâtiments entre eux sur un même terrain, imposant une distance d'au moins 8m entre deux bâtiments non contigus lorsque des façades ou parties de façade comportent des vues, ou 6m en l'absence de vues sur les deux façades,

**CONSIDERANT** que le terrain à l'état existant est composé de deux bâtiments non contigus à usage d'habitation positionnés à une distance allant de 40cm à 4,20m environ, avec des façades comprenant des vues,

**CONSIDERANT** que les bâtiments actuels ne sont pas conformes, et que le règlement du PLUi indique que « *Lorsqu' un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable à la zone, les autorisations de droit des sols ne peuvent être accordées que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.* »,

**CONSIDERANT** qu'en venant surélever un bâtiment non conforme en termes de distances aux autres bâtiments présents sur la parcelle, les travaux projetés viennent aggraver la non-conformité initiale, et doivent être refusés,

**CONSIDERANT** que la création d'un simple abri léger pour vélos entre les deux constructions ne permet pas de palier à cette non-conformité,

**CONSIDERANT** que l'indice « 10 », renvoyant, dans le règlement du PLUi d'Est-Ensemble, aux dispositions particulières applicables aux zones urbaines en matière de hauteurs des constructions, impose une hauteur maximum de 10 m, avec un nombre de niveaux limité à deux étages, dont le dernier étage en combles ou attiques comme décrit dans les définitions du règlement,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit une surélévation avec deux émergences au deuxième étage montant à une hauteur maximum de 10,4 m, et que le dernier niveau n'est pas traité en combles ou en attiques,

**CONSIDERANT** dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions du PLUi en matière de hauteur, et qu'il convient de s'y opposer,

**CONSIDERANT** que les dispositions du PLUi en matière de conditions de desserte des terrains indiquent « *Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.* »,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la création d'un logement supplémentaire sur un terrain dont l'accès se fait par un passage privé en impasse d'une faible largeur (1m) ne permettant pas une circulation aisée des services de lutte contre l'incendie et de secours,

**CONSIDERANT** dès lors que le terrain ne remplit pas les conditions de sécurité incendie nécessaires en matière de desserte, et qu'il convient de s'y opposer,

## **ARRETE**

**La Déclaration Préalable est refusée pour le projet décrit dans la demande susvisée.**

**Le présent arrêté n'accorde aucune dérogation ni adaptation mineure au PLUi.**

---

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**DELAIS 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. Vous pouvez 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.

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 aux dispositions ci-dessus.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Montreuil 7, rue Catherine Puig 93 558 Montreuil Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de son affichage et/ou notification.