



Romainville, le 12 août 2022

Mr et Mme Sureshbhai NARANBHAI
26 rue Felix Neel
93230 Romainville

ARRÊTÉ DE REFUS n° A_2022_0519 URBA

PORTANT SUR UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

RAR : 1A 175 459 4100 2

Dossier numéro	: PC 093063 22 B0025
Reçu le	: 27/05/2022
Avis de dépôt affiché le	: 27/05/2022
Demandeur	: Monsieur et Madame Sureshbhai
NARANBHAI	
	26 Felix Neel
	93230 Romainville
Lieu des travaux	: 26 rue Felix Neel
Destination des travaux	: Habitation
Nature des travaux	: Elévation d'une maison individuelle.-
Démolition partielle de la couverture et reprise des murs structurels pour élévation sur les deux extrémités de la structure et création d'une terrasse intermédiaire	

Direction Aménagement – Service Urbanisme - VP

Dossier suivi par : Nathalie GILBERT, Instructrice du Droit des Sols ☎ 01.49.20.93.62

Le Maire de Romainville,

VU la demande de Permis de Construire susvisée,

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 puis le 24 mai 2022 et devenu exécutoire le 20 juillet 2022,

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

VU l'avis avec prescriptions émis par la Direction de l'eau et de l'assainissement d'Est-Ensemble le 14 juin 2022, dont copie ci-jointe,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UM indices 9.0.C.13 du PLUi d'Est-Ensemble,

CONSIDERANT que le projet prévoit l'élévation d'une maison individuelle avec une démolition partielle de la couverture et reprise des murs structurels pour élévation sur les deux extrémités de la structure et création d'une terrasse intermédiaire avec une surface de plancher créée de 97.57 qui s'ajoute à la surface existante de 67.71m²,

CONSIDERANT que sur le plan de démolition est indiqué « retrait toiture, arasement mur pour mise en place dalle pour surélévation et renforts poteaux/colonnes » et « démolition terrasse et dalle, reprise murs »

CONSIDERANT qu'il est indiqué une partie démolie, mais que celle-ci n'est pas inscrite sur les tableaux des surfaces de plancher,

CONSIDERANT les définitions du règlement du PLUi en matière de construction existante indiquant : *« une construction est considérée comme existante si elle a été réalisée en vertu d'autorisations légalement accordées et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Des travaux qui ne maintiennent pas un maximum des ces éléments de structure, des éléments assurant le clos et le couvert, ne peuvent être regardés comme des travaux sur une construction existante conservée »*,

CONSIDERANT les plans de la présente demande indiquant le retrait de la toiture et l'arasement des murs, la reprise des murs et la démolition du garage-terrasse sur rue, pour créer deux niveaux supplémentaires ; que sur les plans PCMI05 une cote de l'existant est à 5.26 m et en projet à 5.29 m et sur les plans de distribution l'échelle étant de 1/150, on peut mesurer en fond de parcelle un bâtiment d'une largeur de 5m avant et sur le plan projet du RDC une indication de 4.61m, ce qui ne permet pas de considérer que la construction existante est conservée au regard de l'ensemble des éléments démolis,

CONSIDERANT les dispositions particulières en zones urbaines, dans les dispositions transversales stipulent que *« les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant et dans la limite d'un niveau »*,

CONSIDERANT que la construction existante n'est pas conforme en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, puisqu'une distance de 6m minimum vis-à-vis de la limite opposée est requise en cas de façade avec vue, et que la façade sud-ouest du bâti existant comprenant des fenêtres est positionnée à 1,87m de la limite opposée d'après les plans de la présente demande,

CONSIDERANT que les plans indiquent une surélévation de 2 niveaux supplémentaires, 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 constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, imposant une distance d'au moins 8 m entre deux bâtiments dès lors qu'une des façades possèdent une vue,

CONSIDERANT que ces distances minimums s'appliquent y compris en cas de contigüités de bâtiment d'habitation de plus de 1 logement,

CONSIDERANT que le projet prévoit la surélévation d'un étage en R+1 situé à 4m d'une façade opposée d'un autre logement sur la même parcelle, et en R+2 situé à 6m d'une façade opposée sans que les 8m minimum soient respectés, et qu'il convient de s'y opposer,

CONSIDERANT que le dictionnaire du PLUi indique « *ne peut être considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont supérieures à la partie existante surélevée* »,

CONSIDERANT que le tableau des surfaces indique une surface de plancher existante de 67.71m² et une création de 97.57m²,

CONSIDERANT que le projet prévoit une construction de deux étages et d'une hauteur de 7,80m, alors que le bâtiment existant est d'un seul niveau à rez-de-chaussée, d'une hauteur de 3,5m,

CONSIDERANT que les dimensions ainsi que la surface créée du projet sont supérieures à celles existantes,

CONSIDERANT dès lors que le projet correspond à une démolition reconstruction, devant satisfaire aux règles d'emprise au sol et de nature en ville, à savoir 60% maximum du terrain en emprise au sol (79.20m²) et 25% minimum de pleine terre (33m²) et 10% minimum de biotope (13.2m²),

CONSIDERANT que l'emprise de la construction après projet est d'environ 90 m², ce qui dépasse le maximum autorisé sur le terrain,

CONSIDERANT que le projet ne prévoit pas d'espace de pleine terre ni de biotope, et qu'il convient de s'y opposer,

CONSIDERANT les incohérences sur les surfaces de plancher sur le cerfa. Dans le tableau des surfaces (4.4) le total indiqué est 166.28, alors que le calcul donne 165.28 (67.71 + 97.57). Et dans le tableau (4.5), la surface créée est de 98.57,

CONSIDERANT que le règlement du PLUi impose en zone UM à Romainville 0.8 place de stationnement automobile pour toute création de logement, ici arrondi à l'entier supérieur soit 1 place,

CONSIDERANT que le projet prévoit la création d'un deuxième logement sur le terrain d'après la notice de présentation, et qu'aucune place de stationnement supplémentaire n'est prévue dans la demande,

ARRETE

Le Permis de Construire valant demande de permis de démolir partiel est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

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

Pour le Maire et par délégation,

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, dans un délai de deux mois à compter de son affichage et/ou notification.