



Romainville, le 16 août 2022

Madame FISHER Arielle
1 rue du Capitaine Guynemer
93230 ROMAINVILLE

ARRÊTÉ n° A_2022_0521 URBA

DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

RAR : 1A 188 751 7678 2

Dossier numéro	: DP 093063 22 B0075
Déposé le	: 16/06/2022
Avis de dépôt affiché le	: 16/06/2022
Complété le	: 10/08/2022
Adresse des travaux	: 1 rue du Capitaine Guynemer
Destination des travaux	: Habitation
Nature des Travaux	: Changement de destination de l'annexe en habitation en changeant la porte de l'annexe garage pour une baie vitrée. Modification du portail existant et conserver la place de stationnement sur le terrain.

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 Déclaration Préalable susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 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, devenu exécutoire le 27 mars 2020 et modifié le 29 juin 2021 puis le 24 mai 2022 et devenu exécutoire le 20 juillet 2022,

CONSIDERANT que la surface de plancher créée à l'occasion du présent projet, par changement de destination est de 12 m², portant la Surface de Plancher totale à 77 m²,

CONSIDERANT que le nombre de logement est de un sur ce lot (2 sur la parcelle),

CONSIDERANT que le projet est conforme aux dispositions d'urbanisme applicables en vigueur,

ARRETE

Les travaux décrits dans la présente Déclaration Préalable, et présentant une surface de plancher nouvelle, sont autorisés.

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

Le bien, objet de la présente déclaration étant situé dans une copropriété, il est rappelé que la présente autorisation ne dispense pas d'obtenir l'autorisation de la copropriété avant le commencement des travaux.

Le pétitionnaire sera redevable du paiement des différentes impositions liées à une Déclaration Préalable.

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 et payer la taxe afférente.

Un extrait de la présente attestation sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dès sa notification et pendant une durée de deux mois.

Dès réception de la présente autorisation, un panneau d'affichage doit être installé sur le terrain, de manière visible pour les passants, et pendant toute la durée des travaux, en application de l'article R.422-10 du Code de l'Urbanisme.

La présente décision est adressée au Responsable du Service de l'Etat dans le Département chargé de l'Urbanisme pour l'établissement de statistiques.

INFORMATIONS IMPORTANTES – A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE DE LA DECISION

La décision de non-opposition à une déclaration préalable est exécutoire à compter de la date à laquelle est acquies (article L. 424-8 du CU). La décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbre dans le cadre de l'article L. 130-1 du CU est exécutoire un mois après la date à laquelle est acquise (article R. 130-2 du CU).

AFFICHAGE

Mention de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification ou dès la date à laquelle la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquise et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mention également l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration préalable (article R. 424-15 du CU).

Le panneau d'affichage indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du dossier, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté (**15 rue Carnot – 93230 Romainville**). Il indique également, en fonction de la nature du projet, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel, le nombre maximum de lots prévus s'il s'agit d'un lotissement, le nombre total d'emplacements et le nombre de ceux réservés à des habitations légères de loisirs s'il s'agit d'un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, la surface du ou des bâtiments à démolir s'il s'agit d'une démolition.

VALIDITE DE LA DECISION

Lorsque la déclaration porte sur une opération comportant des travaux, la décision de non-opposition à la déclaration préalable est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (article R. 424-17 du CU).

Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de deux ans à compter de la notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application de l'article R. 421-23 ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 (article R. 424-18 du CU).

La décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogée pour une année, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard (article R. 424-21 du CU). 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 (article R. 424-22 du CU).

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux à la déclaration préalable est adressée à la mairie (article L. 462-1 du CU).

Elle est signée par le bénéficiaire de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie (article R. 462-1 du CU).

Dans les cas prévus à l'article R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à cet article (article R. 462-3 du CU).

Dans les cas prévus à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R. 111-20-4 de ce code, attestant, pour chaque bâtiment concerné, la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage, selon les cas prévus par l'article R. 111-20-3 du même code (article R. 462-4-1 du CU).

Dans les cas prévus aux articles R.* 111-4 et R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée d'un document établi conformément aux articles R. 111-4-3 et R. 111-4-4 de ce code et attestant pour l'opération de construction considérée la prise en compte de la réglementation acoustique par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage, en application de l'article R. 111-4-2 du même code (article R. 462-4-2 du CU). Disposition applicable à compter du 1^{er} janvier 2013.

L'autorité compétente peut procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (article L. 462-2 du CU).

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement, etc.) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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.241-1 et suivants du Code des Assurances.

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.