



Romainville, le 21 septembre 2022

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

ARRÊTÉ n° A_2022_0600 URBA

**PORTANT RETRAIT D'UNE DECISION IMPLICITE DE
DECLARATION PREALABLE**

RAR : 1A 188 751 7632 4

Dossier numéro	: DP 093063 22 B0076
Reçu le	: 17/06/2022
Demandeur	: M. LAVABRE Xavier 44 chemin de fond rose 69300 CALUIRE ET CUIRE
Lieu des travaux	: 61 rue de Benfleet
Destination des travaux	: Habitation
Nature des travaux	: 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,

VU la demande de Déclaration Préalable n° DP 093063 22B0076 accordée tacitement le 17 juillet 2022,

VU le courrier de procédure contradictoire adressé à M. LAVABRE Xavier en date du 1^{er} août 2022, et réceptionné le 17 août 2022,

VU le courrier de M. Lavabre en réponse reçu en mairie de Romainville le 12 septembre 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,

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 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 l'acquisition d'une place de parking situé au 46 rue de Benfleet, 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 24 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.*

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement ou a fait partie d'un projet autorisé et répond à un besoin réglementaire initial, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »,

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 24 juin 2022,

CONSIDERANT d'autre part que la localisation indiquée pour la place de stationnement, au 46 rue de Benfleet, fait partie d'un projet autorisé sans places de stationnement excédentaires par rapport au besoin réglementaire, et que les places existantes ne peuvent servir pour une autre autorisation,

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 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,

CONSIDERANT qu'au regard des règles du PLUi la décision d'autorisation tacite du 17 juillet 2022 est illégale,

CONSIDERANT qu'une décision d'autorisation d'une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de décision,

CONSIDERANT que la décision d'autorisation de déclaration préalable est intervenue tacitement le 17 juillet 2022 et que le délai de trois mois pour le retrait de l'acte prend fin le 17 octobre 2022,

CONSIDERANT que la décision tacite doit être retirée pour illégalité,

ARRETE

La Déclaration Préalable n° DP 093063 22B0076, délivrée tacitement le 17 juillet 2022 à M. LAVABRE Xavier est retirée.

Tout projet de travaux devra faire l'objet d'une nouvelle demande au titre des autorisations d'urbanisme, s'il y est soumis.

Cette décision est exécutoire de plein droit à compter de sa réception en Préfecture et sa notification à l'intéressé.

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.