



Romainville, le 12 août 2022

M. BARRY Almamy  
40 rue des Longs Prés  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

**ARRÊTÉ n°** A\_2022\_0517 URBA

**PORTANT SUR UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**RAR : 1A 134 582 1040 2**

---

<b>Dossier numéro</b>	<b>: PC 093063 22 B0026</b>
<b>Déposé le</b>	<b>: 15/06/2022</b>
<b>Avis de dépôt affiché le</b>	<b>: 22/06/2022</b>
<b>Demandeur</b>	: M. BARRY Almamy 40 rue des Longs Prés 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
<b>Lieu des travaux</b>	: 20 rue Gabriel Husson
<b>Destination des travaux</b>	: Habitation
<b>Nature des travaux</b>	: Démolition d'un ancien atelier + petit bâtiment Construction de deux maisons individuelles en R+3 Réaménagement du rdc de la maison existante sur rue en locaux communs aux habitations Surélévation de la maison existante de deux niveaux

---

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** la demande de Permis de Construire susvisée,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, 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 puis le 24 mai 2022 et devenu exécutoire le 20 juillet 2022,

**VU** le certificat d'urbanisme n° CU 093 063 21B0378 délivré le 4 novembre 2021,

**VU** l'avis favorable émis par le Bureau Prévention-Prévision de la Brigade de Sapeurs-Pompiers de Paris le 24 juin 2022, dont copie ci-jointe,

**VU** l'avis favorable émis par la Direction de la Prévention et de la Valorisation des déchets de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble le 1<sup>er</sup> juillet 2022, dont copie ci-jointe,

**VU** l'avis émis par ENEDIS le 6 juillet 2022, dont copie ci-jointe,

**VU** l'avis émis par la Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – le 18 juillet 2022, dont copie ci-jointe,

**VU** l'avis avec observations émis par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, le Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Pôle 93, le 19 juillet 2021, dont copie ci-jointe,

**VU** l'avis réputé favorable en l'absence de réponse émise par la Direction de l'Assainissement de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, à la demande d'avis du 22 juin 2022, reçue le 24 juin 2022,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la démolition d'un entrepôt en cœur de parcelle, la construction de deux logements en R+3 et la surélévation du bâtiment existant sur rue pour un troisième logement,

**CONSIDERANT** que la surface de plancher créée à l'occasion du présent projet est de 312,4 m<sup>2</sup>, portant la Surface de Plancher totale à 383,2 m<sup>2</sup>

**CONSIDERANT** que le nombre de logement(s) créé est de 2, portant à 3 après travaux,

**CONSIDERANT** les dispositions du PLUi en matière d'aspect extérieur des constructions, indiquant : *« 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.*

*Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*,

**CONSIDERANT** les observations émises par le Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Pôle 93 dans son avis du 19 juillet 2022, indiquant que *« le bâtiment sur rue (maison de ville) devrait conserver sa typologie et son écriture architecturale afin que le projet puisse s'intégrer au mieux à son contexte urbain du centre-ville historique de Romainville constitutif de l'environnement proche de l'église (ISMH). »*,

**CONSIDERANT** que le projet s'insère dans une rue du centre ancien de Romainville, constitué majoritairement de maisons de faubourg au gabarit bas d'un à deux étages ainsi que de bâtiments collectifs des années 50-60 et de quelques bâtiments collectifs contemporains,

**CONSIDERANT** que la surélévation du bâtiment sur rue vient créer une typologie différente des bâtiments directement mitoyens, avec une toiture terrasse accessible visible depuis la rue, des pare-vues émergents dénotant et une rupture dans l'alignement des toitures de ce côté de la rue, contribuant à diminuer l'insertion du projet en rendant le nouveau bâtiment excroissant au dernier étage,

**CONSIDERANT** qu'il n'apparaît pas opportun de reproduire la typologie de bâtiment collectif contemporain présente en face du projet au n°27 de la rue puisqu'elle renvoie à une logique urbaine de renouvellement distincte, et qu'elle a sa propre cohérence architecturale qui n'est pas la même que les maisons de faubourg existantes par ailleurs,

**CONSIDERANT** que pour répondre aux observations émises par le Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Pôle 93, il convient de revoir l'écriture architecturale projetée au dernier niveau du bâtiment sur rue afin d'en améliorer son intégration dans le paysage de la rue,

**CONSIDERANT** que le projet est conforme aux dispositions d'urbanisme applicables en vigueur, sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans le contexte urbain du centre-ville historique de Romainville,

## **ARRETE**

**La demande de Permis de Construire susvisée, valant permis de démolir, est accordée sous réserves du respect de la prescription suivante :**

**Afin de garantir une meilleure adéquation du projet à l'écriture architecturale du centre ancien dans lequel il s'insère, la surélévation du bâtiment sur rue sera limitée à la création d'un seul niveau supplémentaire, soit R+2 après travaux, avec une toiture en pente similaire au bâtiment mitoyen du n°18 rue Gabriel Husson. Le niveau en attiques avec terrasse accessible et pare-vues mitoyen sera donc supprimé.**

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

Le pétitionnaire sera redevable du paiement des différentes impositions liées au Permis de Construire.

La puissance de raccordement sur lequel ce dossier a été instruit auprès d'ENEDIS se base sur une puissance par défaut de 42kVA triphasé.

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 (échafaudage, benne, accès chantier, etc.) et/ou déplacement du mobilier urbain et payer la taxe afférente.

Durant le chantier, la voirie avoisinante ainsi que la chaussée devront rester propres, à charge pour le demandeur et son entrepreneur de prendre les précautions nécessaires (aire de lavage, passage régulier d'une balayeuse de voirie).

Les parties de voies publiques détériorées lors du chantier devront être remises en état par le pétitionnaire, en préalable de l'achèvement des travaux objet du présent Permis de Construire.

Une attestation certifiant l'accessibilité, conformément au décret du 17 mai 2006 précisant les modalités d'application de la loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » devra être remise en même temps que la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux.

---

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE**

---

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué, dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit, vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne, que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**

---

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté (**15 rue Carnot – 93230 Romainville**). L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Au cas où le permis de construire vaut permis de démolir, l'affichage doit en faire expressément mention.

**DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER ET DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX**

---

- 1) « Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au Maire de la commune une Déclaration d'Ouverture de Chantier en trois exemplaires » (article R.424-16 du Code de l'Urbanisme).
- 2) A la fin du chantier : « la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable (...); 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 Code de l'Urbanisme).

**DUREE DE VALIDITE**

---

L'autorisation est périmée, si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée sur demande, présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**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'ensoleillement, 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](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de son affichage et/ou notification.