

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE
Arrêté n°2026-337

RETRAIT DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence du dossier
Déposée le :	04/04/2025 et modifié le 10/10/2025	PC 094 043 25 01003
Par :	SNC ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	Surface de plancher autorisée : 8 530 m²
Demeurant à :	87 rue de Richelieu 75002 PARIS	
Représenté par :	Madame Florence GERVAIS	Destinations : Habitation 8358 m² (Logement, Hébergement) ; Commerce et activités de service 172 m²
Nature des travaux :	Réalisation d'un immeuble de 89 logements, un commerce à rez-de-chaussée et une résidence sociale de 117 logements	
Pour un terrain sis :	Rue Séverine 94270 LE KREMLIN BICETRE, cadastré I109	Nb de logts créés : 206

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée tendant à la démolition d'un muret présent sur le terrain d'environ 5 mètres de long, à la réalisation d'un ensemble de bâtiments comprenant un immeuble de 89 logements, un commerce à rez-de-chaussée et une résidence sociale de 117 logements sociaux pour étudiants préférentiellement de type PLUS/PLS, le tout d'une surface de plancher de 8530 m² (4873 m² logement, 3485 m² hébergement, 172 m² commerce et activités de service),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, L.425-1 et R.425-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé par le Conseil Territorial du 16/12/2025, et notamment son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Gare Kremlin-Bicêtre Hôpital » dont l'un des objectifs est de « développer une nouvelle offre de commerces et de services » et dont la programmation interdit les « rideaux pleins au profit de grilles intégrées à l'intérieur du commerce »,

Vu les articles L.621-30, L.621-32, L.632-2 du Code du Patrimoine,

Vu l'arrêté n°2026-121 en date du 23/02/2026 accordant le permis de construire susvisé,

Considérant dans un premier temps que l'article L520-1 du Code de l'urbanisme énonce : « *En région d'Ile-de-France, une taxe est perçue à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage définis, respectivement, aux 1°, 2° et 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.* »

Considérant que l'article R.431-25-2 du Code de l'urbanisme énonce que : « *Lorsque les travaux projetés sont situés dans une commune où est instituée la redevance pour les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, le dossier présenté à l'appui de la demande doit comprendre la déclaration permettant d'asseoir et de liquider la taxe mentionnée à l'article L. 520-1 du présent Code.* »

Considérant que le projet crée 172m² de surface de plancher rattachée à la destination « artisanal ou commerce de détail »,

Considérant que le dossier de permis de construire a été considéré complet alors que la pièce

PC33-1 : Le formulaire de déclaration de la redevance pour la création de locaux commerciaux, de stockage ou de bureaux, n'a pas été versée au dossier, alors même que cette pièce était rendue nécessaire par le projet,

Considérant dans un second temps que l'article R.413-13 du Code de l'urbanisme énonce que : « *Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.* »

Considérant que le projet présente sur les plans de coupes un couronnement en débord de 0,65 cm sur la rue Séverine,

Considérant que le dossier de permis de construire a été considéré complet alors que la pièce PC10. L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme], n'a pas été versée au dossier, alors même que cette pièce était rendue nécessaire par le projet,

Considérant dans un troisième temps que l'article R.451-4 du Code de l'urbanisme énonce que : « *Lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre la description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé.* »

Considérant que le projet est situé dans le périmètre des abords protégés par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant qu'en l'espèce, la description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé n'a pas été versée au dossier de demande de permis de construire, de sorte que le dossier était incomplet,

Considérant dans un quatrième temps que le règlement de la zone UM du PLUi énonce dans son article 3.1.2.1.1. relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives, que : « *Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles (sans ouvertures, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis fixe ou non, translucide ou non).* »

Considérant également que le lexique du règlement du PLUi définit le mur aveugle comme « *une paroi d'allure verticale d'une construction qui ne possède aucune ouverture à l'exception éventuelle de châssis fixes à verre translucide, ou de pavés de verre translucide* ».

Considérant que les plans de façades montrent l'emploi de « *vitrages opaques* » en façade Nord du bâtiment A, en façade Sud du bâtiment B, de même pour les façades Est, en contradiction avec les dispositions précitées,

Considérant qu'au regard de ces éléments, l'autorisation de permis de construire délivrée par l'arrêté n°2026-121 est illégale,

Considérant enfin que l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme énonce que : « *La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions.* »

Considérant que la décision de délivrer le présent permis de construire a été signée le 23/02/2026, et que le délai de trois mois pour retirer l'acte prend fin le 23/05/2026,

Considérant que cette autorisation de permis de construire doit être retirée pour illégalité,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'arrêté n°2026-121 en date du 23/02/2026 accordant le permis de construire susvisé est **retiré** pour les motifs susmentionnés.

ARTICLE 2 : Les taxes redevables au titre de ladite autorisation sont annulées.

LE KREMLIN BICETRE, le **22 MAI 2026**

Le Maire,



Lionel ZINCIROGLU

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission (R.424 -12) en date du **22 MAI 2026**

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

RAPPEL DE CERTAINES SANCTIONS EN MATIERE D'INFRACTION A LA REGLEMENTATION SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (Articles L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme)

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par le Code de l'urbanisme, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec ses dispositions est punie d'une amende comprise entre 1 220 € et un montant qui ne peut excéder soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 € par mètre carré de la construction ou de la partie de la construction réalisée en infraction, soit, dans le cas contraire, un montant de 300 000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement d'un mois à six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues ci-dessus peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1° En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa.
2° En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation : il peut assortir sa décision d'une astreinte de 7.5 € à 75 € par jour de retard.

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 75000 € et un an d'emprisonnement de quinze jours à trois mois, ou l'une de ces peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées au deuxième alinéa.

CARACTERE EXECUTOIRE DE L'AUTORISATION :

Le permis est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet. Le maire doit vous informer de la date à laquelle l'arrêté a été transmis au préfet (L.424-7). Les permis tacites sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres de manière visible, de la voie publique ou des espaces ouverts au public, et pendant toute la durée du chantier. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté (A.424-15 et A.424-18).

Il indique également, en fonction de la nature du projet (A 424-16) :

a, si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel,

b, si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus,

c, si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,

d, si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit mentionner **intégralement le texte suivant** :

" Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-1 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux, d'un tiers contre cette autorisation, doit sous peine d'irrecevabilité être notifié à l'autorité qui a délivré l'autorisation ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE :

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **trois ans** (article R.424-17 et R.424-18)

modifiés par le décret 2016-6 du 05/01/2016) à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou à 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.

Ces dispositions sont applicables à la décision de non-opposition à une Déclaration Préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux (R.424-17).

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, 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 (R.424-21).

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires sur papier libre et adressée par pli recommandé ou déposé en mairie, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (R.424-22)

DECLARATION ATTESTANT DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX :

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale au maire ou déposé contre décharge en mairie (R.462-1). Le maire a trois mois à la réception de la D.A.A.C.T. pour contester cette déclaration ou cinq mois si le récolement est obligatoire. Passé ce délai, vous pouvez sur simple requête obtenir sous quinzaine, une attestation du maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. En cas de silence, cette attestation est fournie par le préfet à la demande du bénéficiaire ou de ces ayants droit.

DROIT DES TIERS :

Une autorisation est acquise 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...*) 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.242-1 et suivants du code des assurances.

DELAI 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également former, dans le délai d'un mois suivant la notification, un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le préfet ou le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. 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 à l'article R.600-2 du Code de l'Urbanisme.

En cas de refus de permis ou de déclaration préalable, fondé sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, vous pouvez saisir, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préfet de région d'un recours contre cette décision.