

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE
Arrêté n°2026-368

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	Référence du dossier
Déposée le : 20/03/2026	PC 094 043 26 01001
Par : KALDAS Ragaey	Surface de plancher autorisée:
Demeurant à : 5 Rue 11 Novembre 94600 VILLEJUIF	0 m²
Nature des travaux : Nouvelle construction	Destination : Logement, Entrepôt, Bureau
Pour un terrain sis : 113 Avenue Charles Gide 94270 LE KREMLIN BICETRE	

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée tendant à la démolition d'une habitation et à la construction neuve d'un bâtiment en R+3 comprenant : un bureau de 10,63 m² à usage administratif, sans accueil du public, situé au rez-de-chaussée ; 5 logements locatifs (2 studios et 3 T3), répartis sur les niveaux R+1, R+2 et combles. Le projet comprend également un garage fermé permettant le stationnement de trois véhicules, ainsi que des aménagements extérieurs.

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

Vu le Certificat d'Urbanisme d'Information (CUa) n° CU 094 043 25 3193 délivré le 4/08//2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du KREMLIN-BICETRE approuvé le 20 octobre 2005, et révisé en dernier lieu le 17 décembre 2015,

Vu l'avis défavorable émis par la Direction de l'Assainissement et de la Qualité des Milieux Aquatiques du Val de Marne (DAQUAMA) le 12/05/2026, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis défavorable du service Gestion des déchets - secteur Nord en date du 24/04/2026, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis non concerné émis par le service Assainissement de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 13/04/2026, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable avec observations émis par la Direction de la Voirie et des Mobilités du département du Val-de-Marne (DVM) le 5/05/2026, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du 30/04/2026, dont copie ci-jointe,

Considérant que le projet susvisé est situé en zone UCb du plan local d'urbanisme,

Considérant que selon les dispositions de l'article UC4 du plan local d'urbanisme concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, [...] d'assainissement : alinéa 4.2 « *l'assainissement des propriétés respectera le règlement applicable au réseau collectif auquel elles se raccordent [...]* »,

Considérant que selon les dispositions de l'article UC4 du plan local d'urbanisme concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, [...] alinéa 4.4 « à l'occasion de toute construction, est créé, dans le volume de la construction, en rez-de-chaussée un local de rangement des containers à déchets accessibles [...] »,

Considérant que selon les dispositions de l'article UC9 du plan local d'urbanisme concernant l'emprise au sol des constructions, en zone UCb celle-ci est limitée à 50% de la superficie totale du terrain,

Considérant que l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie totale du terrain soit pour le projet $243 \text{ m}^2 \times 50\% = 121.50 \text{ m}^2$ maximum,

Considérant que l'emprise au sol proposée par le projet est mesurée sur les éléments fournis à 124 m^2 ,

Considérant par ailleurs l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme énonçant que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Considérant que l'aspect architectural du bâtiment projeté, avec le dernier étage présentant un bardage métallique, ne garantit pas son intégration harmonieuse dans l'environnement bâti immédiat et est de nature à porter atteinte à l'intérêt des paysages urbains, alors même que l'immeuble s'implante sur l'un des axes structurants de la ville,

Considérant dès lors que le projet méconnaît les dispositions des articles UC4 et UC9 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est refusé pour le projet décrit dans la demande pour les motifs visés ci-dessus.

LE KREMLIN BICETRE, le 17 8 JUN 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 17 8 JUN 2026

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 imposées 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.

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'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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.