

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE
Arrêté n°2026-532

**RETRAIT D'UN ARRETE DE RETRAIT DE PERMIS DE
CONSTRUIRE**
VALANT ACCORD 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 m ²
Demeurant à :	87 rue de Richelieu 75002 PARIS	Destinations : Habitation 8358 m ² (Logement, Hébergement) ;
Représenté par :	Madame Florence GERVAIS	Commerce et activités de service 172 m ²
Nature des travaux :	Réalisation d'un immeuble de 89 logements, un commerce à rez-de-chaussée et une résidence sociale de 117 logements	Nb de logts créés : 206
Pour un terrain sis :	Rue Séverine 94270 LE KREMLIN BICETRE, cadastré I109	

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,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration,

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 »,

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

Vu le recours contentieux déposé au Tribunal administratif par le SDC DU 101 RUE GABRIEL à l'encontre de ce permis de construire le 13/05/2026,

Vu l'arrêté n°2026-337 en date du 22/05/2026 retirant le permis de construire susvisé,

Vu le recours gracieux de la SNC ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS contre l'arrêté du maire du 22/05/2026 retirant le permis de construire n° PC094 0432501003 en date du 23/02/2026, en date du 05/06/2026 et reçu le 08/06/2026,

Considérant que l'article L.121-1 du CRPA dispose que :

« Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application de l'article L. 211-2..., sont soumises au respect d'une procédure contradictoire préalable »,

Considérant que l'article L.122-1 du même code dispose que :

« Les décisions mentionnées à l'article L. 211-2 n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales... »

Considérant qu'une décision de retrait d'un permis de construire étant au nombre de celles qui doivent être motivées en application de l'article L.211-2 du code des relations entre le public et l'administration, cette décision doit, par suite, être précédée d'une procédure contradictoire, permettant au titulaire du permis de construire d'être informé de la mesure qu'il est envisagé de prendre, ainsi que des motifs sur lesquels elle se fonde, et de bénéficier d'un délai suffisant pour présenter ses observations,

Considérant que l'arrêté n°2026-337 susvisé n'a pas été précédé d'une procédure contradictoire,

Considérant que la décision de retrait du permis de construire est fondée :

D'une part sur l'incomplétude du dossier, au motif que le dossier a été considéré complet alors que manquait la pièce exigée à l'article R.431-25-2 CU (formulaire de déclaration de la redevance pour création de locaux commerciaux de stockage ou de bureau), la pièce exigée par l'article R.431-13 du code de l'urbanisme (accord du gestionnaire pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public) et la pièce exigée à l'article R.451-4 du code de l'urbanisme (description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé) ;

Et d'autre part sur la méconnaissance de l'article 3.1.2.1.1 du règlement de la zone UM du PLUi concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au motif que les plans de façades montrent l'emploi de vitrages opalescents en façade Nord du bâtiment A, en façade Sud du bâtiment B et pour les façades Est, en méconnaissance de cette disposition.

Considérant d'abord que l'article R.423-22 du code de l'urbanisme dispose que :

« Pour l'application de la présente section, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les articles R. 423-38 et R. 423-41. »

Considérant que l'article R.423-38 du même code dispose que : *« Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application du présent livre, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, adresse au demandeur... une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R.423-48, un échange électronique indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes ».*

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que si des pièces manquantes ne sont pas demandées par le service instructeur dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, le dossier est par conséquent réputé complet,

Considérant dès lors que l'administration qui n'a pas demandé dans le délai requis une pièce manquante ne peut se fonder sur l'incomplétude du dossier pour refuser un permis de construire et a fortiori pour retirer un permis de construire délivré,

Considérant qu'en l'espèce, aucune des trois pièces indiquées manquantes dans la décision de retrait n'a été demandée par le service instructeur pendant l'instruction et a fortiori dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande de PC, et que lors, l'absence de ces pièces ne pouvait pas fonder un refus de permis de construire et a fortiori, un retrait du permis de construire,

Considérant ensuite que l'article 3.1.2 (concernant les implantations par rapport aux limites séparatives) du document 4.1 du règlement du PLUi dispose notamment ce qui suit :

« 3.1.2.1 Dispositions communes

3.1.2.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les façades des constructions implantées en limite séparative doivent obligatoirement être aveugles,

sans ouvertures, ni pavé de verre, ni jours de souffrance, ni châssis fixe ou non, translucides ou non ».

Considérant que la décision de retrait indique que cette disposition n'est pas respectée, au motif que la façade Nord du bâtiment A, la façade Sud du bâtiment B et les façades Est font apparaître des vitrages opalescents,

Considérant, s'agissant de la façade Nord du bâtiment A, que celle-ci n'est pas implantée sur une limite séparative mais à la limite d'une emprise publique (parvis de la gare), et que par conséquent la règle précitée ne s'applique donc pas à l'implantation de la façade Nord du bâtiment A,

Considérant, s'agissant de la façade Sud du bâtiment B, que celle-ci n'est pas implantée sur une limite séparative mais sur une limite de voie (limite avec le trottoir de l'avenue Séverine puis limite avec la voie de l'APHP), qu'elle n'est donc pas, non plus, implantée sur une limite séparative,

Considérant, s'agissant des façades Est des bâtiments A et B, qu'elles ne comportent que des vitrages opalescents,

Considérant que la règle précitée est inapplicable aux façades Est, puisqu'au regard de l'attestation notariée et du plan des servitudes à constituer qui figurent au dossier, des servitudes non altius tollendi (qui sont des servitudes de cour commune) sont prévues le long des façades Est des bâtiments A et B,

Considérant que l'article 3.1.7 du document 4.1 du règlement du PLUi prévoit que « *les unités foncières bénéficiant de l'application de cour commune doivent respecter les règles fixées dans l'indice "implantation entre les constructions sur une même unité foncière" de la zone concernée* », et qu'ainsi ne s'applique pas, en revanche, la règle d'implantation entre les constructions par rapport aux limites séparatives, en cas de cour commune,

Considérant de plus et comme indiqué dans l'attestation notariée figurant au dossier, que le terrain d'assiette du projet, d'une surface de 1.105 m², est à détacher d'une parcelle plus grande appartenant à l'APHP, et qu'ainsi une division primaire est donc prévue, en application de l'article R.442-1-a) du code de l'urbanisme,

Considérant que les limites Est et Sud du terrain à détacher ne sont pas des limites séparatives mais des limites avec le surplus du terrain de l'APHP, qui n'ont pas à être prises en considération puisque les règles d'urbanisme s'appliquent à l'échelle du terrain de l'APHP,

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, l'arrêté n°2026-337 procédant au retrait de permis de construire est illégal,

Considérant enfin que l'article L 242-1 du CRPA énonce que « *L'administration ne peut abroger ou retirer une décision créatrice de droits de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers que si elle est illégale et si l'abrogation ou le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision* »,

Considérant que la décision du 22/05/2026 retirant le permis de construire est une décision créatrice de droits (au profit du SDC requérant) dès lors qu'elle est intervenue après le dépôt par ce SDC de son recours contentieux et qu'elle doit donc être considérée comme intervenue à sa demande,

Considérant que la décision de retirer le présent permis de construire a été signée le 22/05/2026, et que le délai de quatre mois pour retirer l'acte prend fin le 22/09/2026,

Considérant que la décision de retrait de permis de construire doit être retirée pour illégalité,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'arrêté n°2026-337 en date du 22/05/2026 retirant le permis de construire susvisé est **retiré** pour les motifs susmentionnés, et le permis de construire est **accordé** selon les termes de l'arrêté n°2026-121 susvisé,

ARTICLE 2 : Ledit permis est **assorti de l'ensemble des prescriptions énoncées dans les avis ci-annexés à l'arrêté n°2026-121**, qu'il conviendra de respecter impérativement. Pour l'ERP de 5^{ème} catégorie, une **autorisation complémentaire** au titre de l'article L.122-3 du Code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée avant son ouverture au public.

ARTICLE 3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement (TA) dont le permis de construire est le fait générateur.

LE KREMLIN BICETRE, le **21 SEPT 2026**

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint au Maire chargé de
l'urbanisme et de l'aménagement,



Olivier ZYZAK

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 **21 SEPT 2026**
L'avis de dépôt prévu à l'article R.423-6 a été affiché en mairie en date du **07 AVR 2025**

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'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.

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.

