

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	Référence du dossier
<p>Déposée le : 17/10/2024 et complétée le 12/02/2025</p> <p>Par : SCI AM INVEST</p> <p>Demeurant à : 12 rue Gustave Courbet 75016 PARIS</p> <p>Nature des travaux : Antony MELKONIAN Travaux sur construction existante</p> <p>Pour un terrain sis : 36 rue du Général Leclerc 94270 LE KREMLIN BICETRE</p>	<p>PC 094 043 24 W1010</p>

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée tendant à la démolition de 5 logements et surélévation de l'immeuble de 12 logements et à la réhabilitation thermique de 6 logements existants conservés portant la surface de plancher totale de la construction après travaux à 678 m²,

Vu les nouveaux documents reçus le 12/02/2025,

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 les articles L.621-30, L.621-32, L.632-2 du code du patrimoine,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du KREMLIN-BICETRE approuvé le 20/10/2005, et révisé en dernier lieu le 17/12/2015,

Vu l'avis émis par ENEDIS en date du 27/11/2024, dont copie ci-jointe, pour une puissance de raccordement de 60 kVA,

Vu l'avis réputé favorable du service Voirie de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 05/12/2024,

Vu l'avis non concerné émis par le service Assainissement de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 25/11/2024, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable du service Gestion des déchets - secteur Nord en date du 28/11/2024, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du 22/11/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions et recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/02/2025, dont copie ci-jointe,

Considérant que l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme énonce : « *Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local*

d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article. »

Considérant que ce même article énonce ensuite qu' « *en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :*

(...) 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ; »

Considérant que l'article UC12-1 du règlement du PLU prévoit que « *la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension ou changement de destination d'une construction existante, à l'exception de la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés. »*

Considérant que ce même article prévoit aussi que « *lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »*

Considérant que l'article UC12-2 prévoit que, « *afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :*

Pour les constructions à destination d'habitation :

- *Partout ailleurs dans la zone UC : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher »*

Considérant que la demande de permis ne prévoit pas de stationnement pour les nouveaux logements créés, ne joint pas de concession pour des places de stationnement situées en dehors du terrain d'assiette du projet, et demande une dérogation aux règles relatives au stationnement arguant du fait que le site se situe dans un rayon de 500 mètres de l'arrêt de métro Ligne 7 Le Kremlin-Bicêtre,

Considérant que la réorganisation de l'espace public avec l'aménagement de la piste cyclable rue du Général Leclerc a eu pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement public,

Considérant que la présente demande de permis de construire n'est pas conforme à l'article UC12 du règlement du PLU et ne permet pas de répondre au besoin de stationnement induit par le projet et ce secteur de la ville,

Considérant que l'Autorité compétente refuse la demande de dérogation aux règles relatives au stationnement,

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la démolition de plusieurs logements,

Considérant qu'un locataire occupe toujours l'un de ces logements et signale à l'Autorité compétente n'avoir pas bénéficié d'une proposition de relogement satisfaisante de la part du propriétaire,

Considérant que le permis de construire ne peut être accordé en l'état,

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 12 JUN 2025

Pour le Maire Jean-François DELAGE
et par délégation,

Le Premier Maire Adjoint chargé de
l'aménagement urbain, de l'habitat et du
patrimoine,



Frédéric RAYMOND

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 12 JUN 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.

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 le refus, vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de cette décision. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet. Vous pourrez 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. (R.421-1 du code de Justice administrative)

(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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.

