

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE
Arrêté n°2025-559

**DECISION DE NON OPPOSITION A DÉCLARATION
 PRÉALABLE
 DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | Référence du dossier |
|---|-------------------------------|
| Déposée le : 06/07/2025 et complétée le 25/09/2025 | DP 094 043 25 04041 |
| Par : SARL CTBG HOME RENOV | |
| Demeurant à : 9 RUE DIDEROT 91350 GRIGNY | |
| Représenté par : Cedric BARBIER | |
| Nature des travaux : Travaux sur construction existante | |
| Pour un terrain sis : 57 rue Elisée Reclus 94270 LE KREMLIN BICETRE | Destination : Logement |

Le Maire :

Vu la déclaration préalable susvisée tendant à la mise en place d'isolation thermique depuis l'extérieur de la maison sans autre modification.

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 octobre 2005, et révisé en dernier lieu le 17 décembre 2015,

Vu l'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/10/2025, dont copie ci-jointe,

Considérant que l'article R.425-1 dispose que lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du code du patrimoine,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France, consulté dans le cadre de l'instruction, a estimé que ce projet était en l'état de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des monuments historiques ou des abords, mais qu'il pouvait y être remédié par l'adjonction de prescriptions,

Considérant par conséquent que l'autorisation est subordonnée à la réalisation des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que le projet susvisé est situé en zone UIt du plan local d'urbanisme et qu'il est situé en abords du monument historique : Ancien hospice de Bicêtre.

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a estimé les prescriptions suivantes :

« Afin d'intégrer cette isolation à l'architecture de ce bâtiment et à son environnement urbain en abord de monument historique :

- les appuis de baies seront reconstitués avec un matériau minéral pour retrouver la même épaisseur que ceux existants et animer la façade ;
- la couverture en tuiles sera prolongée pour éviter la pose de couvertines métalliques sur l'isolant qui dénatureraient la construction ;
- les tranches des plaques isolantes seront enduites (pas de protection en métal ou en plastique) ;
- le soubassement sera traité avec un isolant imputrescible (ex : liège, verre cellulaire...) pour ne pas avoir de creux entre le sol, visible de l'espace public du fait de l'absence de clôture, et le rail de départ. Cette partie

basse fera de 60 à 80 cm de hauteur pour imiter un vrai soubassement, en légère saillie par rapport au corps de façade ;

- le volet en bois sera conservé pour préserver l'aspect d'inspiration traditionnelle de la maison ; - l'auvent sera déposé puis reposé après travaux pour ne pas créer de découpes multiples des plaques isolantes qui dénatureraient la façade et créeraient des ponts thermiques ;

- les nouvelles gouttières et descentes d'eaux pluviales seront métalliques. »

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a estimé les recommandations suivantes :

« Il serait souhaitable de remplacer les volets roulants par des persiennes métalliques ou des volets battants en bois pour requalifier la façade. La nature des maçonneries devrait être bien vérifiée avant travaux : il conviendrait de ne pas appliquer un revêtement étanche à la vapeur d'eau comme du polystyrène sur des murs en pierres ou en briques qui ont besoin d'évacuer l'humidité qu'ils peuvent contenir. »

DECIDE

ARTICLE 1 : Dans le cadre de la déclaration préalable susvisée et au vu des documents joints à la demande, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet n'appelle pas d'opposition au regard de la réglementation en vigueur, sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 2 : Ladite autorisation est assortie des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis ci-annexé :

« - les appuis de baies seront reconstitués avec un matériau minéral pour retrouver la même épaisseur que ceux existants et animer la façade ;

- la couverture en tuiles sera prolongée pour éviter la pose de couvertines métalliques sur l'isolant qui dénatureraient la construction ;

- les tranches des plaques isolantes seront enduites (pas de protection en métal ou en plastique) ;

- le soubassement sera traité avec un isolant imputrescible (ex : liège, verre cellulaire...) pour ne pas avoir de creux entre le sol, visible de l'espace public du fait de l'absence de clôture, et le rail de départ. Cette partie basse fera de 60 à 80 cm de hauteur pour imiter un vrai soubassement, en légère saillie par rapport au corps de façade ;

- le volet en bois sera conservé pour préserver l'aspect d'inspiration traditionnelle de la maison ;

- l'auvent sera déposé puis reposé après travaux pour ne pas créer de découpes multiples des plaques isolantes qui dénatureraient la façade et créeraient des ponts thermiques ;

- les nouvelles gouttières et descentes d'eaux pluviales seront métalliques. »

LE KREMLIN BICETRE, le **07 NOV 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 **07/11/2025**
L'avis de dépôt prévu à l'article R.423-6 a été affiché en mairie en date du **05/10/2025**

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 des dits 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.

CARACTERE EXECUTOIRE DE L'AUTORISATION : La déclaration préalable est exécutoire à la date à laquelle elle est acquise, elle ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

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 à 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 pérémort 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 à 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 RE COURS :

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 Télerecours 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. (*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.