

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE
Arrêté n°2025-595
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 :	19/06/2025 et complétée le 26/09/2025	PC 094 043 25 01005 AT 094 043 25 W5024 AT 094 043 25 W5025
Par :	SCI ARIANA FONTAINEBLEAU	Destination : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration
Demeurant à :	69 quai de la Tournelle 75 000 PARIS	
Représenté par :	Madame Christine GORIN	
Nature des travaux :	Démolition, création d'un collectif de 3 logements + un commerce	
Pour un terrain sis :	24 avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE	

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée tendant à la démolition totale des bâtis existants dans la cour donnant rue du 14 juillet en raison de leur vétusté, à la dépose pour dévoiement du conduit de cheminée d'extraction du restaurant à RdC donnant dans la cour, à la dépose pour modification de la toiture à la Mansart du bâtiment contigu existant à R+5 (dépose de terrassons, brisis et lucarnes), à l'ouverture de plusieurs fenêtres : 7 donnant sur le bâtiment existant donnant avenue de Fontainebleau : 4 côté cour et 3 côté sud, à la création d'un immeuble R+5 accolé à l'immeuble situé 24 avenue de Fontainebleau ayant déjà fait l'objet d'une surélévation accordée le 09/11/20219 par le PC 094 043 19 W 1003. La nouvelle construction est implantée dans la cour, située au n°2 rue du 14 juillet.

Le projet comprend à rez-de-chaussée un commerce, un hall d'accès aux étages pour les trois logements (deux T2 et un triplex bénéficiant d'une terrasse en attique), des locaux poubelles, poussettes et technique. Les deux bâtiments (existant et projet) bien que contigus restent indépendants,

Vu les pièces complémentaires du 26/09/2025,

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

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

Considérant que l'article R.425-1 dispose que lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, 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,

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/10/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable du service Gestion des déchets - secteur Nord en date du 23/07/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis par le service assainissement de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 02/07/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis émis par ENEDIS en date du 23/07/2025, dont copie ci-jointe, nécessitant un branchement,

Vu l'avis favorable émis par courriel par la Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements (DTVD) le 19/08/2025, précisant que le projet est sans impact sur le domaine routier départemental,

Vu l'avis favorable de l'Inspection Générale des Carrières en date du 10/07/2025, dont copie ci-jointe,

Considérant que le projet susvisé est situé en zone UCa du PLU,

Considérant que le projet demande deux dérogations au titre de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'une première demande concerne la non réalisation de places de stationnement, au motif que "le projet est situé à moins de 500 mètres d'une station de métro".

Considérant que l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme permet :

« 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.

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 qu'une seconde demande de dérogation concerne la hauteur du bâtiment nouveau donnant 2 rue du 14 juillet pour permettre une continuité bâtie (front de rue) avec le bâtiment existant contigu implanté au 24 avenue de Fontainebleau et donnant sur la rue du 14 juillet,

Considérant que l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme permet :

« 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.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

Considérant que le projet proposant trois nouveaux logements à la location privée ne répond pas aux objectifs de mixité sociale permettant d'autoriser cette dérogation,

Considérant que l'application des dispositions relatives aux terrains d'angle permet l'application de la hauteur la plus haute des deux en cas de chevauchement

Considérant qu'en zone UC a, pour l'avenue de Fontainebleau, dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement, la hauteur est limitée à 18 mètres en façade et à 21 mètres plafond,

Considérant qu'en zone UCa, pour la rue du 14 juillet, dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement, la hauteur est limitée à 12 mètres en façade et à 15 mètres plafond.

Considérant que selon les dispositions particulières de l'article UCa 10-2-2, "pour les terrains situés à l'angle de voies ayant des possibilités de hauteurs différentes, la règle la plus favorable (c'est à dire les hauteurs maximum façade et plafond les plus importantes) s'applique également sur la voie pour laquelle les hauteurs maximum façade et plafond sont les moins importantes, **uniquement sur une distance de 15 mètres à compte de l'angle du terrain.**

Considérant que la largeur de la parcelle donnant sur la rue du 14 juillet est comprise entre 16,69 mètres et 18,35 mètres,

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UC a 10 du PLU,

Considérant que la note descriptive du projet présente des incohérences notamment sur la présence de balcons,

Considérant que l'article UC 12-3 relatif aux prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes, précise la superficie des locaux permettant de répondre aux besoins des projets,

Considérant que les besoins en locaux destinés au stationnement des véhicules non motorisés et poussettes, doit correspondre à 2 % de la SP créée soit pour ce projet $263 \text{ m}^2 \times 2 \% = 5.26 \text{ m}^2$ minimum.

Considérant que le projet prévoit un local vélos et poussettes de **3,12 m²**, insuffisant pour répondre aux besoins du projet,

Considérant dès lors que le projet méconnaît les dispositions des articles UCa-10 et UCa -12 du règlement du Plan Local d'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 **19 DEC 2025**

Le Maire,



Jean-François DELAGE

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 **19 DEC 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'arrêt 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.