

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	Référence du dossier
Déposée le : 17/10/2025 Par : Monsieur Fraoucene GUEZOUT Demeurant à : 28 avenue Adolphe Chauvin 95310 SAINT OUEN L'AUMÔNE Nature des travaux : Construction d'une maison individuelle Pour un terrain sis : 19 rue Curie 94270 LE KREMLIN BICETRE	PC 094 043 25 01012

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée tendant à la construction d'une maison individuelle,

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 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 de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24/10/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis émis par le service Assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 06/11/2025, dont copie ci-jointe,

Considérant que le projet est situé en zone UCa du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant que l'article UC.4-4 du règlement du PLU relatif aux "conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications" dispose, pour les déchets ménagers et assimilés, qu'« 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 accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune. »

Considérant que le projet ne prévoit aucun local spécifique et se limite à un espace réservé en extérieur,

Considérant que l'article UC.6-1 du règlement du PLU relatif à "l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique" dispose que « *sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté à l'alignement.* »

Considérant que l'implantation du bâti est prévue à une distance mesurée d'environ 5.50 mètres,

Considérant que l'article UC.10-1 du règlement du PLU relatif à la "hauteur maximale des constructions" dispose que « *dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 12 mètres hauteur façade et 15 mètres hauteur plafond.* »

Considérant que la hauteur de la façade Sud-Est, située dans la bande des 20.00 mètres est de 12.84 mètres hauteur façade,

Considérant que l'article UC.10-1 du règlement du PLU relatif à la "hauteur maximale des constructions" dispose qu'« *au-delà des bandes de 20 mètres et 35 mètres définies précédemment en a), b), c) et e) : 7 mètres hauteur façade et 10 mètres hauteur plafond.* »,

Considérant que la hauteur de la façade Nord-Ouest, située au-delà de la bande des 20.00 mètres est de 12.84 mètres hauteur façade,

Considérant que l'article UC.12-2 du règlement du PLU relatif aux "obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement" dispose qu'« *afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins : [...] 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.* »

Considérant que la surface de plancher projetée est de 462.00 m², ce qui impose la création de 5 places de stationnement,

Considérant que le projet prévoit seulement 4 places de stationnement,

Considérant que l'article UC.12-3 du règlement du PLU relatif aux "obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement des deux roues non motorisés " dispose que « *pour toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée* »,

Considérant que le projet ne prévoit aucun local spécifique et se limite à un espace réservé en extérieur,

Considérant que l'article UC.12-4 du règlement du PLU relatif aux "obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement" dispose que " *les places commandées ne sont pas autorisées*",

Considérant que le projet prévoit 2 places commandées (pour un total de 4 places de stationnement),

Considérant que les documents fournis n'ont pas permis d'étudier l'ensemble des dispositions du règlement du PLU au regard de l'opération projetée,

Considérant dès lors que le projet méconnaît les dispositions des articles UC.4-4, UC.6-1, UC.10-1, UC.12-2, UC.12-3 et UC.12-4 du règlement de la zone UC 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 02 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 02 NOV 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 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 impartial 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.