

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Arrêté n°2024-496

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	<i>Référence du dossier</i>
Déposée le : 08/08/2024 et complétée le 04/09/2024 Par : Monsieur EL BASYOUNI Ibrahim Demeurant à : 3 rue John Fitzgerald Kennedy 94270 LE KREMLIN-BICETRE Nature des travaux : Nouvelle construction après démolition Pour un terrain sis : 36 rue John Fitzgerald Kennedy 94270 LE KREMLIN-BICETRE cadastré L0066	PC 094 043 24 W1008 Destination : Habitation

Le Maire :

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 (PLU) de la commune du Kremlin-Bicêtre approuvé le **20/10/2005**, et révisé le **26/06/2014**, le **25/06/2015** et le **17/12/2015**,

Vu l'arrêté n°2024-110 du **26/02/2024** portant délégation de fonction à Monsieur Frédéric Raymond, premier adjoint au Maire, pour les questions relatives à l'aménagement urbain, l'habitat et le patrimoine,

Vu la demande de permis de construire déposée le **08/08/2024** et affichée en mairie le **08/08/2024**, tendant à la démolition et la reconstruction d'une maison individuelle, créant 1 logement et portant la surface de plancher totale de la construction après travaux à 343 m²,

Vu les nouveaux documents reçus le **04/09/2024**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis par le service de la voirie de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le **20/09/2024**, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis émis par ENEDIS en date du **04/09/2024**, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du **17/09/2024**, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis par le service de l'assainissement de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le **04/10/2024**, dont copie ci-jointe,

Considérant que le projet susvisé est situé en zone UI du plan local d'urbanisme,

Considérant que selon les dispositions de l'article UI 11-1-3 concernant les clôtures et les portails [...] Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- soit un dispositif comportant un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre et surmonté d'une grille dont la partie supérieure devra être à claire-voie ; celle-ci ne peut être occultée sauf dans le cas d'une végétalisation.
- soit une grille à claire-voie respectant la hauteur maximale de 2 mètres et ne pouvant être occultée, sauf dans le cas d'une végétalisation.

Considérant que la clôture existante dont il est fait mention dans la notice du projet, constituée « *de parties maçonnées (poteaux et murets)* » a été édifée sans autorisation en 2023 et n'est pas réglementaire. Dès lors, elle ne peut pas être considérée comme une clôture existante à rénover,

Considérant que l'article R111-27 du Code de l'urbanisme énonce que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Considérant le projet est de construire une maison individuelle en R+2 de 343 m² de surface de plancher avec 122 m² d'emprise au sol, et que ce gabarit n'est pas cohérent par rapport à l'habitat pavillonnaire environnant,

Considérant par ailleurs que l'ensemble formé par le R+2 et la toiture est un pastiche de toiture à la Mansart,

Considérant que ces choix architecturaux ne permettent pas l'intégration du projet dans le site, et sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

Considérant dès lors que le projet méconnaît les dispositions de l'article UI 11-1-3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet ne peut dès lors pas être accordé en l'état,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est refusé pour le projet décrit dans la demande pour les motifs susmentionnés.

LE KREMLIN-BICÊTRE, le

30/10/2024



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 (art. R.424 -12) en date du 30/10/2024

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 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 appartienne 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.

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20241030-2024-496-AR
Date de télétransmission : 15/01/2025
Date de réception préfecture : 15/01/2025