

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	Référence du dossier
Déposée le : 19/08/2024 complété le 10/11/2024 Par : SAS HAA ARCHITECTURE - HUMAIRAA AMEER ATELIER D'ARCHITECTURE Demeurant à : 16 rue de la Galiote 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX Représenté par : M. Ameer GOLAMNOBEE Nature des travaux : Travaux sur construction existante Pour un terrain sis : 9 passage des Plantes 94270 LE KREMLIN BICETRE	DP 094 043 24 W4043

Le Maire :

Vu la déclaration préalable susvisée tendant à une surélévation partielle de 19,40m² de surface de plancher, à la création de quatre fenêtres de toit sur la toiture existante, à la transformation d'une fenêtre existante sur rue en porte, d'une fenêtre existante sur arrière-cour en porte, et d'une porte en châssis fixe,

Vu les compléments reçus le 10/11/2024,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, L.123-1-5 III-2°,

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'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/08/2024,

Vu l'avis du service assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 23/08/2024,

Vu l'avis de l'Inspection Générale des Carrières en date du 30/08/2024,

Considérant que le projet susvisé se situe en zone UI du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble urbain remarquable à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, repéré sur le plan de zonage du PLU et dans ses annexes, et composé d'un « ensemble de maisons accolées face au square François Mitterrand » dont « la diversité des façades alignées en léger retrait de parcelle crée un ensemble identitaire dans ce quartier composé en grande majorité d'immeubles »,

Considérant que les annexes du PLU dispose que ces ensembles urbains remarquables, « au-delà des dispositions générales applicables aux zones concernées, ils sont soumis à des prescriptions particulières dans un but de protection et de mise en valeur »,

Considérant que l'article UI 11-3 dispose que « tous les travaux exécutés sur un bâtiment à protéger ou faisant partie d'un ensemble urbain à protéger identifié sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme - et dont la liste figure en annexe du présent règlement - doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l'ensemble urbain considéré »,

Considérant que le projet prévoit la pose de quatre fenêtres de toit, alors que les toitures des maisons voisines n'en comprennent aucune ou au maximum deux de petite taille,

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250108-2024-564-AR
Date de télétransmission : 15/01/2025
Date de réception préfecture : 15/01/2025

Considérant dès lors que le nombre de fenêtres de toit projeté ne se justifie pas dans cet ensemble urbain à protéger,

Considérant par ailleurs que le projet prévoit également une extension de 19,40 m² par surélévation partielle de l'arrière du bâtiment, dotée de façades en zinc et d'une toiture terrasse,

Considérant que la maison existante a une toiture en tuiles et des façades enduites,

Considérant d'une part que l'allure contemporaine du projet conférée par le zinc et la toiture terrasse, et d'autre part que l'ampleur de l'extension couplée au gabarit déjà imposant de la maison existante, viennent amoindrir l'identité architecturale et urbaine de l'ensemble urbain à protéger dont fait partie la maison,

Considérant que la surface de plancher des combles

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

Considérant en outre que le 9 passage des plantes accueille l'association Loi 1901 « La Madrassah », comme l'atteste le site internet de l'association, et que cette association constitue un établissement recevant du public n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation auprès des services municipaux,

Considérant que le formulaire CERFA de la présente demande déclare uniquement une surface de plancher pour une maison individuelle et que cette surface est rattachée à la destination « habitation », en contradiction avec l'usage réel des locaux dont les pièces du dossier ne font nulle mention,

Considérant que le caractère erroné de cette déclaration lors du dépôt de la demande caractérise l'intention du demandeur de tromper l'administration et constitue une déclaration frauduleuse,

Considérant par conséquent que le projet d'extension d'une maison individuelle ne peut être accepté,

DECIDE

ARTICLE UNIQUE : Dans le cadre de la déclaration préalable susvisée et au regard des documents joints à la demande, j'ai le regret de vous faire savoir qu'il est fait opposition à votre demande pour les motifs visés ci-dessus.

LE KREMLIN BICETRE, le 08 JAN 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 08 JAN 2025



Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250108-2024-564-AR
Date de télétransmission : 15/01/2025
Date de réception préfecture : 15/01/2025

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 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.

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. *(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
094-219400439-20250108-2024-564-AR
Date de télétransmission : 15/01/2025
Date de réception préfecture : 15/01/2025