

**MAIRIE DU KREMLIN BICETRE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	Référence du dossier
<b>Déposée le :</b> 14/06/2024 et complétée le 19/07/2024 <b>Par :</b> SAS ALVARIUM PROMOTION <b>Demeurant à :</b> 1 rue de la Fontaine 91160 CHAMPLAN <b>Représenté par :</b> M. Laurent CHARLET <b>Nature des travaux :</b> Nouvelle construction après démolition <b>Pour un terrain sis :</b> 129 rue Gabriel Péri 94270 LE KREMLIN-BICETRE cadastré L242	<b>PC 094 043 24 W1006</b>          <b>Destination : Habitation</b>

**Le Maire :**

**Vu** la demande de permis de construire déposée le **14/06/2024** et affichée en mairie le **14/06/2024**, tendant à la démolition de l'ESAT Institut Seguin et à la construction d'une résidence neuve de 143 logements étudiants et d'un logement T3 gardien ainsi que de locaux collectifs portant la surface de plancher totale de la construction après travaux à 3372 m<sup>2</sup>,

**Vu** les nouveaux documents reçus le **19/07/2024**,

**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'avis simple avec recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France en date du **11/09/2024**, dont copie ci-jointe,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions émis par la Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements (DTVD) le **18/07/2024**, dont copie ci-jointe,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du **25/07/2024**, dont copie ci-jointe,

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du service de gestion des déchets de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du **29/08/2024**, dont copie ci-jointe,

**Vu** l'avis favorable assorti de réserves du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) en date du **30/09/2024**, dont copie ci-jointe,

**Vu** l'avis émis par ENEDIS en date du **02/08/2024**, dont copie ci-jointe,

**Vu** la demande de permis de construire n°1077-87.179 déposé le 28/02/1984 par la S.N.I. Île-de-France et accordé le **16/07/1984**, pour des travaux sur des terrains sis 127 – 129 rue Gabriel Péri,

**Vu** la demande de permis de construire n°9404386W1111 déposé le 07/03/1986 par Monsieur Monier représentant de l'Institut Seguin et accordé le **03/07/1986**, pour des travaux sur un terrain sis 129 rue Gabriel Péri,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du **27/06/1984**, et transmise en préfecture le 20/07/1984, relative au contrat de cour commune entre la ville du Kremlin-Bicêtre et l'Office Public

d'HLM du Kremlin-Bicêtre pour les terrains sis 5 impasse des Martinets, 127-129 rue Gabriel Péri, 131 à 139 rue Gabriel Péri, 46 à 52 rue Marcel Sembat, 90-92 avenue Charles Gide et 25 rue Robert Schuman,

**Vu** le plan de cour commune réalisé en mai 1986 par Monsieur Jean Fichou, géomètre-expert D.P.L.G., établissant une cour commune entre la ville du Kremlin-Bicêtre et l'Office Public d'HLM du Kremlin-Bicêtre pour les terrains sis pour les terrains sis 127-129 rue Gabriel Péri, 131 à 139 rue Gabriel Péri, 46 à 52 rue Marcel Sembat, 90-92 avenue Charles Gide et 25 rue Robert Schuman,

**Vu** le plan de cour commune réalisé en mai 1986 par Monsieur Jean Fichou, géomètre-expert D.P.L.G., établissant une cour commune entre la ville du Kremlin-Bicêtre et la Fondation Lépine pour les terrains sis 127-129, rue Gabriel Péri et 5, impasse des Martinets,

**Vu** la délibération du conseil municipal du **19/12/1989** portant sur la subvention exceptionnelle à l'Institut Seguin pour la construction de son Centre d'Aide par le Travail en 1989 implanté sur un terrain sis 125-129 rue Gabriel Péri,

**Considérant** l'aide financière de 231 885 francs apportée par la ville du Kremlin-Bicêtre à l'Institut Seguin pour la construction du Centre d'Aide par le Travail, en 1989,

**Considérant** que le pétitionnaire de la présente demande ne propose pas le remboursement à la ville du Kremlin-Bicêtre de cette aide significative de 231 885 francs prélevée sur le budget communal en tant que « subvention exceptionnelle »,

**Considérant** les différents plans annexés aux contrats de cour commune susvisés établissant le périmètre desdites cours communes,

**Considérant** que lesdits périmètres sont des zones non aedificandi,

**Considérant** que les cours communes existantes sur les parcelles aujourd'hui cadastrées L242, L191 et L247 n'apparaissent pas sur le plan masse de la présente demande de permis de construire, ne permettant pas d'apprécier le positionnement du bâtiment à construire par rapport à ces cours communes,

**Considérant** qu'au regard d'une part des plans de cour commune susvisés et d'autre part des pièces graphiques jointes à la présente demande, et notamment le plan masse, il apparait qu'une partie importante du bâtiment à construire empiète sur les zones non aedificandi,

**Considérant** l'absence de renseignement sur le plan masse concernant les conventions de cours communes,

**Considérant** que le projet méconnaît ainsi les conventions de cour commune du 27/06/1984 et de 1986 passées entre la ville du Kremlin-Bicêtre et l'Office Public d'HLM du Kremlin-Bicêtre ainsi qu'entre la ville du Kremlin-Bicêtre et la Fondation Lépine,

**Considérant** que l'article UC11-1-1 dispose que « *les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles* », et que « *les menuiseries seront de préférence réalisées en bois, acier et aluminium* »,

**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 propose des menuiseries en étage en PVC ainsi qu'un pignon sur rue aveugle du R+1 au R+6, et que ces choix architecturaux sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

**Considérant** que le projet méconnaît les dispositions de l'article UC11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme,

**Considérant** en outre que l'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis simple susvisé, estime que le projet appelle « *des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant* »,

**Considérant** que l'Architecte des Bâtiments de France énonce ensuite que « *le bâtiment à démolir présentait un certain intérêt patrimonial* », qu'il « *est regrettable de le faire disparaître* », et enfin que « *le bâtiment à venir devrait retrouver au moins une qualité architecturale au niveau des matériaux comme de vraies briques à la place de l'enduit rouge et autres choses que des pavés de verre* » et « *devrait être fractionné aussi au niveau de l'attique pour éviter une masse continue de 43m de long et épouser le terrain naturel* ».

**Considérant** également que le bâtiment du Centre d'Aide par le Travail dont la construction a été accordée par le permis de construire n°9404386W1111 est l'œuvre de l'architecte Serge Menil, premier grand prix de Rome,

**Considérant** alors qu'il est pertinent de respecter les recommandations émises par l'Architecte des Bâtiments de France afin de ne pas amoindrir la qualité architecturale des projets urbains dans ce secteur,

**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 **11 OCT 2024**



Pour le Maire, Jean-François DELAGE  
et par délégation

Le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire chargé du projet urbain, de l'aménagement, de l'urbanisme, 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 **11 OCT 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'infraction, 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'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**DELAIS 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.