

## MAIRIE DU KREMLIN BICETRE

## REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° 2025-108

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	Référence du dossier
Déposée le : 12/10/2024 complété le 08/12/2024 Par : HERPSON Alexys Demeurant à : 1 rue Gambetta 94320 LE KREMLIN BICÊTRE Nature des travaux : Travaux sur construction existante Pour un terrain sis : 1 rue Gambetta 94270 LE KREMLIN BICETRE	PC 094 043 24 W1010

**Le Maire :**

**Vu** la demande de permis de construire susvisée tendant à la surélévation d'une construction existante pour créer un nouveau logement et à des modifications de l'aspect extérieur,

**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,

**Considérant** que le projet susvisé est situé en zone UCa du Plan Local d'Urbanisme,

**Considérant d'une part** que l'article UC 7-1-2 dispose qu'en zone UCa, lorsque le projet est situé en retrait des limites séparatives, *"le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal au tiers de la hauteur façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes, ou 2,50 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes,"*

**Considérant** que le projet prévoit la création d'une ouverture créant une vue directe en façade Sud à seulement 2,50 mètres de la limite séparative lui faisant face, rendant ainsi le projet non-conforme,

**Considérant d'autre part** que l'article UC 12 dispose que *"la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de [...] surélévation [...], à l'exception de la création de nouveaux logements,"* qu'est exigée *"1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher"*, et que *"toute tranche commencée est due,"*

**Considérant** que le projet prévoit la création de 83 m<sup>2</sup> de surface de plancher, portant la surface de plancher totale à 174 m<sup>2</sup>, nécessitant ainsi deux places de stationnement,

**Considérant** que le projet prévoit la suppression des deux places de stationnement existantes sur la parcelle, rendant ainsi le projet non-conforme

**Considérant** dès lors que le projet méconnaît les dispositions des articles UC 7-1-2 et UC 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 07 MARS 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 07/03/2025

### 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'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.

#### **DELAJ 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.