Publié le 14/04/2025

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Arrêté n°2025-061

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		***Référence du dossier***
Déposée le :	20/12/2024 et complétée le 16/01/2025	**PC 094 043 24 W1015**
Par :	SAS ALVARIUM PROMOTION / SAS BIRDY PROMOTION	**Surface de plancher refusée : 3372 m²**
Demeurant à :	1 rue de la Fontaine 91160 CHAMPLAN	
Représenté par :	M. Laurent CHARLET	
Nature des travaux :	Nouvelle construction	
Pour un terrain sis :	129 rue Gabriel Péri 94270 LE KREMLIN-BICETRE cadastré L242	**Destination :** **Habitation, Service public ou d'intérêt collectif**

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée tendant à la démolition de l'ESAT Institut Seguin et à la construction d'une résidence neuve de 143 chambres étudiants et d'un logement T3 pour le gardien ainsi que de locaux collectifs portant la surface de plancher totale de la construction après travaux à 3372 m²,

Vu les nouveaux documents reçus le 16/01/2025,

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 en dernier lieu le 17/12/2015,

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis par la Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements (DTVD) le 23/01/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis émis par Enedis en date du 12/02/2025, dont copie ci-jointe, pour une puissance de raccordement avec extension du réseau,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières en date du 28/1/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable émis par la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris le 24/01/2025, dont copie ci-jointe

Vu l'avis favorable du service Gestion des déchets - secteur Nord en date du 31/01/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre en date du 7/2/2025, dont copie ci-jointe,

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/3846 en date du 21/11/2018 portant approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne,

Considérant la situation du projet en zone verte (B3 – aléa faible) du plan de prévention des risques de mouvements de terrain susvisé et considérant le règlement de cette zone qui demande la réalisation d'une étude et l'application des dispositions issues de cette étude,

Vu l'état hypothécaire des parcelles cadastrées AL242, L247 et L191,

Considérant que les parcelles L242 et L247 ont été mises en volumes en 2019 pour permettre l'expropriation de part et d'autre d'un lot volume 1 correspondant à du tréfonds, au profit de la Société du Grand Paris,

Considérant que la parcelle L242 provient de la réunion des parcelles 210 et 212 et que la parcelle L247 provient de la réunion des parcelles 209 et 211,

Considérant que l'ensemble de ces parcelles d'origine (209, 210, 211 et 212) ont été grevées d'une servitude de cour

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250410-2025-061-AR
Date de télétransmission : 14/04/2025
Date de réception préfecture : 14/04/2025

commune pour une superficie d'environ 475 m², aux termes d'un acte reçu le 18/09/1984 de Maître Leclercq notaire au Kremlin-Bicêtre publié au service de la publicité foncière de Créteil le 12/10/1984,

Considérant que cette servitude correspond à une servitude non aedificandi et de cour commune,

Vu la copie de l'acte de 1984 avec son plan,

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,

Considérant que la propriété qui profite de cette servitude est la parcelle L191, appartenant à l'Office public de l'habitat du Kremlin-Bicêtre, résidence Gabriel Péri,

Considérant que suite à l'audit fait au titre du transfert du patrimoine de KB HABITAT à VALDEVY, puis du retour dans le giron de l'office, les servitudes en question avaient bien été identifiées,

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 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 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 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 que le projet propose un pignon sur rue aveugle du R+1 au R+6, et que ces choix architecturaux sont de

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250410-2025-061-AR
Date de télétransmission : 14/04/2025
Date de réception préfecture : 14/04/2025

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au regard 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 10 AVR 2025

Le Maire,

MAIRIE du KREMLIN-BICETRE * 94. Val-de-Marne *

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 (art. R.424 -12) en date du 14 AVR 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 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250410-2025-061-AR
Date de télétransmission : 14/04/2025
Date de réception préfecture : 14/04/2025

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250410-2025-061-AR
Date de télétransmission : 14/04/2025
Date de réception préfecture : 14/04/2025