

## OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : <b>25/11/2024</b>		<b>DP N° 094 022 24 C0150</b>
par :	<b>IMMO CITY CABINET COULON</b>	
demeurant à :	<b>47 avenue de la République 94600 Choisy-le-Roi</b>	
pour :	<b>Rénovation énergétique d'une immeuble de copropriété</b>	DESTINATION(S): <b>Habitation</b>
sur un terrain sis à :	<b>14 rue chevreur 94600 Choisy-le-Roi</b>	
Références cadastrales :	<b>22 AP 27</b>	

### Le Maire de Choisy-Le-Roi

**Vu** l'arrêté n°20-1286 en date du 21/07/2020, portant délégation de fonction et de signature à Monsieur ID ELOUALI Ali, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire dans les domaines de l'Urbanisme et de la Nature en ville,

**Vu** la demande de Déclaration Préalable susvisée, portant sur **une rénovation énergétique d'un immeuble de copropriété**

**Vu** l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande, prévu à l'article R.423-6 du Code de l'Urbanisme, en date du 25/11/2024,

**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) approuvé par le conseil municipal le 10/10/2012, modifié en dernier lieu le 17/12/2024, opposable depuis le 26/02/2025, notamment la zone UR,

**Vu** le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I) de la Marne et de la Seine dans le département du Val de Marne approuvé le 28/07/2000 et modifié en dernier lieu le 07/12/2023,

**Vu** la délibération n° 2023-04-04\_3120 de l'Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre du 04/04/2023 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

**Vu** la délibération n° 2024-12-17\_3823 de l'Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre du 17/12/2024 portant débat sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant zonage pluvial,

**Vu** le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 04/12/2024, notifié le 09/12/2024,

**Vu** les pièces complémentaires, déposées en date du 29/01/2025,

**Vu** le sursis à statuer notifié en date du 19/02/2025,

**Vu** la confirmation de la demande d'autorisation formulée par le syndic Immo City Cabinet Coulon, déposée en date du 24/04/2025,

**Considérant** l'inventaire du patrimoine architectural annexé au PLU qui identifie des bâtiments protégés au titre de l'article. L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Considérant** que le bâtiment situé au 14 rue Chevreur est identifié comme un bâtiment à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, comme un patrimoine dit « intéressant »,

**Considérant** l'article UR 11.2.1 du PLU, qui stipule que, dans le cadre de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit être adapté au système constructif d'origine, en privilégiant des matériaux naturels compatibles avec les caractéristiques hygrométriques des murs, ainsi qu'en tenant compte de leur esthétique ;

**Considérant** qu'en l'espèce, les pignons de la construction sont en pierres de moellons et meulières, matériaux qui nécessitent une bonne ventilation afin de permettre à l'humidité naturellement présente dans les murs de s'évacuer ;

**Considérant** que, par conséquent, le projet proposé ne respecte pas les prescriptions de l'article UR 11.2.1 du PLU.

**Considérant** l'article UR 12.2.2 du PLU, qui précise que l'isolation thermique ne doit pas altérer la composition générale des façades ni leur qualité architecturale ;

**Considérant** qu'en l'espèce, le projet prévoit la pose d'un isolant sur les pignons en pierres meulières et moellons ;

**Considérant** que le matériau envisagé n'est pas adapté à l'architecture existante et porte atteinte à l'harmonie esthétique du bâti, en contradiction avec les objectifs fixés par l'article précité.

**Considérant** l'article UR 11.6.2 du PLU, qui prévoit que les travaux de restauration ou d'entretien, avec ou sans changement de destination, doivent être réalisés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et selon des mises en œuvre similaires, notamment pour les façades ;

**Considérant** qu'en l'espèce, le projet prévoit le recouvrement des pierres existantes par un isolant et un enduit à la chaux ;  
**Considérant**, par conséquent, que les travaux projetés ne respectent pas les exigences de l'article précité.

Par ces motifs,

## ARRÊTE

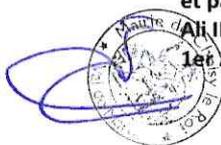
**Article 1** : La présente demande de Déclaration Préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition** à votre projet au regard des documents joints à la demande et à la réglementation en vigueur.

**Article 2** : Monsieur le Directeur Général des Services, est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.

Choisy-Le-Roi, le 06/05/2025

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,  
et par délégation,

Ali ID ELOUALI  
1er Adjoint au Maire



**La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales**

### INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

**Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification :**

A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique (le Ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet pour les permis délivrés au nom de l'État). Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).