



OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 06/06/2025		DP N° 094 022 25 00079
par :	AMG FACADES	
représenté par :	Monsieur David NACCACHE	
demeurant à :	76 avenue de Marseille 26000 Valence	
pour :	Isolation thermique par l'extérieur	
sur un terrain sis à :	3 rue Auguste Blanqui 94600 Choisy-le-Roi	DESTINATION(S): Habitation
Références cadastrales :	22 B 40	

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^{er} 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 isolation thermique par l'extérieur**,
- 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 13/06/2025,
- 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) 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 UA,
- Vu** la loi du 31/12/1913 modifiée sur les monuments historiques,
- Vu** la consultation du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine – Architecte des Bâtiments de France, en date du 06/06/2025,
- Vu** l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France – Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 06/07/2025,
- Vu** l'article L. 410-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme portant sur les effets du certificat d'urbanisme,
- Vu** le certificat d'urbanisme n° 094 022 24 C0370 délivré le 07/10/2024, pour la parcelle cadastrée 22 B 40,
- Vu** le courrier de majoration du délai d'instruction, en date du 13/06/2025, notifié le 24/06/2025,

Considérant l'article UA 11.1.6 du PLU, qui dispose que l'utilisation de matériaux et de techniques pérennes, d'aspect adapté au caractère architectural du bâti et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée afin d'aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité,

Considérant qu'en l'espèce, le projet prévoit une isolation thermique par l'extérieur, entraînant une modification significative de l'aspect architectural de la construction et risquant de porter atteinte à la maçonnerie traditionnelle composée de pierre et de brique,

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions précitées de l'article UA 11.1.6,

Considérant l'article UA 11.1.7 du PLU, selon lequel, dans la mesure du possible, les dispositions d'origine, avec leur aspect et leur mise en œuvre spécifique, doivent être conservées,

Considérant qu'en l'espèce, les pièces constitutives du projet, notamment la notice descriptive, ne tiennent pas compte des caractéristiques constructives et architecturales du bâtiment existant,

Considérant que le projet, dans sa configuration actuelle, ne garantit ni la conservation des détails de façade, ni la préservation de la qualité architecturale du bâti existant,

Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme à l'article UA 11.1.7 du PLU,

Considérant par ailleurs que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis simple assorti de prescriptions, précisant que l'isolation thermique par l'extérieur ne devait pas être acceptée sur cette maison en maçonnerie traditionnelle (pierre et brique), ce procédé étant trop étanche,

Considérant que l'ABF a souligné que ce type d'intervention empêcherait l'humidité contenue dans les murs de s'évacuer, entraînant à court terme des phénomènes de condensation et de moisissures,

Considérant que le projet, tel que présenté, ne respecte pas ces recommandations techniques et patrimoniales, et qu'il est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale du bâti existant,

Le projet est, en conséquence, refusé, en cohérence avec les articles précités du PLU et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 **25 JUL. 2025**

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,

et par délégation,

Ali ID LOUALI

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.

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*).