



CHOISY-le-ROI

Place Gabriel péri
94600 Choisy-le-Roi
www.choisyleroi.fr
Service Urbanisme
01.48.92.44.44

N°

**PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le : 04/06/2025		N° PC 094 022 23 C0016 M01
par : SAS ROSE représenté par : Monsieur FLOCCARI Antonio demeurant à : 17 rue Xaintrailles 75013 PARIS 13		
pour : Modification aspect extérieur, surplomb du domaine public		
sur un terrain sis à : 5 avenue Marguerite 94600 Choisy-le-Roi		DESTINATION(S): Habitation / Artisanat
Références cadastrales : 22 AE 12, 22 AE 43, 22 AE 94 puissance de raccordement : 100 kVA		

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 Permis de Construire susvisée, portant sur **des modifications de l'aspect extérieur, le surplomb du domaine public,**

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 06/06/2025,

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 approuvé par le conseil municipal le 10/10/2012, modifié en dernier lieu le 17/12/2024, opposable depuis le 06/06/2023, notamment la zone UAb,

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 le 07/12/2023,

Vu le permis de construire acquis tacitement en date du 26/10/2023,

Vu la procédure contradictoire, en application des articles L. 121-1, L. 122-1 et L. 211-2 du Code des relations entre le public et l'administration, débutée par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12/12/2023,

Vu le permis de construire acquis le 28/12/2023,

Vu la délibération N°2019-12-21_1648 de l'Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre du 21/12/2019 portant sur les tarifs de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC),

Vu la consultation du service Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 20/06/2025,

Vu l'avis favorable avec réserve d'Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 24/06/2025,

Vu la consultation du service Voirie – Mairie de Choisy-le-Roi en date du 10/07/2025,

Vu l'avis favorable du service Voirie en date du 16/07/2025,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires, en date du 03/07/2025, notifié le 03/07/2025,

Vu les pièces complémentaires, déposées en date du **14/07/2025 et 19/07/2025,**

ARRÊTE

Article 1 : La présente demande de Permis de Construire modificatif est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée

Article 2 : La présente décision ne modifie pas le délai de validité du permis de construire initial accordé en date du 28/12/2023,

Article 3 : Les réserves, prescriptions et taxes contenues dans l'arrêté de permis de construire initial sont maintenues.

Article 4 : Le pétitionnaire veillera au respect des prescriptions émises par :

- Assainissement - Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre

Article 5 : 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 **15 OCT. 2025**

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,
et par délégation,
ABD ELOUALI
1er Adjoint au Maire

Pour information :

Il est rappelé que le terrain faisant l'objet de ce permis de construire est situé en zone inondable. Tel qu'il résulte du P.P.R.I., les Plus Hautes Eaux Connues (P.H.E.C.) – Crue de 1910 – ont atteint la cote NGF 35,50 et le niveau de la crue cinquantennale de 1924 a atteint la cote 34,18 NGF.

Il est rappelé au pétitionnaire qu'il s'engage à respecter les règles de constructions suivantes :

Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions :

- . Les fondations et les parties de bâtiments construites sous la cote des PHEC doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau.
- . Les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques.
- . Les installations de production des fluides et les alimentations en fluide doivent être situées au-dessus de la cote des PHEC ; en cas d'impossibilité, les réseaux et alimentation doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation.
- . Toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, compresseurs, machinerie d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie, devront être implantées à une cote supérieure à la cote des P.H.E.C.
- . Dans tous les cas, une issue de secours pouvant desservir l'ensemble de la construction à usage d'habitation sera située au-dessus de la cote des PHEC (une fenêtre est considérée comme une issue).
- . Les sous-sols doivent être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue.

Dans tous les cas, les équipements sensibles doivent pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue. Les mesures à prendre consistent à veiller à ce que les distributions en fluides soient situées hors crue et que leur alimentation soit assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires. En application de l'article L. 424-8 du code de l'urbanisme, la présente décision est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise.

INFORMATIONS A 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 télé recours 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'Etat). 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).

Durée de validité de la décision :

Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme et de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le bénéficiaire de la décision peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux :

La DAACT est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale au Maire ou déposée contre décharge en mairie. Le Maire a 3 mois à la réception de la DAACT pour contester cette déclaration ou 5 mois si le récolement est obligatoire. Passé ce délai, vous pouvez sur simple requête obtenir sous quinzaine une attestation du Maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, sur demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.