



PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Choisy-le-Roi

dossier n° PC 094 022 21 C1040-M01

date de dépôt : 24 septembre 2025

demandeur : BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION, représentée par Monsieur DESJOBERT Stéphane et DUVAL DEVELOPPEMENT IDF, représentée par Monsieur JOLY Grégoire

pour : Construction d'un ensemble immobilier comprenant une résidence séniors, une résidence jeunes actifs, une résidence intergénérationnelle sociale et deux locaux commerciaux.

Les modifications portent sur le changement de programmation d'un bâtiment (résidence senior en résidence jeunes actifs) avec modifications de façades sur les 3 résidences.
adresse terrain : avenue Louis Luc – lot Modul'Air de la ZAC du Port, à Choisy-le-Roi (94600)

**ARRÊTÉ
accordant un permis de construire modificatif
au nom de l'État**

Le maire de Choisy-le-Roi,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi approuvé le 10 octobre 2012, modifié en dernier lieu le 17 décembre 2024 et le règlement applicable en zone UZPA ;

Vu le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 délimitant l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine amont ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 décembre 1998 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Port sur le territoire de la commune de Choisy-le-Roi ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2007/4410 du 12 novembre 2007 portant approbation de la révision du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne et mis en compatibilité le 7 décembre 2023, la situation du projet en zonage réglementaire violet foncé et en zone d'aléa submersion de plus de 2 mètres ;

Vu la demande de permis de construire modificatif présentée le 4 juillet 2025 par les sociétés BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION, représentée par Monsieur DESJOBERT Stéphane, demeurant 50 cours de l'Île Séguin, Boulogne-Billancourt (92100) et DUVAL DEVELOPPEMENT IDF, représentée par Monsieur JOLY Grégoire, demeurant 45 avenue Georges Mandel, Paris (75016) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant une résidence séniors, une résidence jeunes actifs, une résidence intergénérationnelle sociale et deux locaux commerciaux.
Les modifications portent sur le changement de programmation d'un bâtiment (résidence senior en résidence jeunes actifs) avec modifications de façades sur les 3 résidences.
- sur un terrain situé avenue Louis Luc – lot Modul'Air - ZAC du Port, à Choisy-le-Roi (94600) ;

- pour une surface de plancher totale créée de 17 915 m², répartie comme suit :
 - 17 021 m² à destination d'habitation ;
 - 894 m² à destination de commerce ;

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 26 septembre 2025 ;

Vu le permis initial n° 09402221C1040 accordé le 15 juin 2023 ;

Vu les pièces fournies par le demandeur en date du 29 octobre 2025 ;

Vu l'avis assorti d'observations de l'architecte des Bâtiments de France en date du 21 octobre 2025, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable de la direction immobilière de la SNCF en date du 30 octobre 2025, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées, en date du 19 novembre 2025, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, en date du 20 octobre 2025, ci-annexé ;

Vu l'accord avec prescriptions du Maire pour les travaux portant sur les établissements recevant du public, au titre de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation, en date du 27 NOV. 2025, ci-annexé ;

Vu l'avis réputé du favorable du Maire, au titre du code de l'urbanisme et notamment l'article R. 423-72 ;

Sur proposition de la directrice de l'unité départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports du Val-de-Marne, au titre du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire modificatif est accordé, sous réserve du respect des articles suivants.

Article 2

Le présent arrêté ne modifie pas la période de validité du permis initial dont toutes les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

Article 3

Une autorisation complémentaire, au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation, devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur de chaque local commercial livré en coque brute, avant toute ouverture au public.

Les prescriptions émises dans l'accord du Maire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation susvisé devront être respectées.

Article 4

Les taxes et redevances liées au permis de construire initial qui en est le fait générateur sont actualisées et restent dues.



La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmee si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme 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 (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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).

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 du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

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

