



NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 30/09/2025		N° DP 094 022 25 00147
par : demeurant à : représenté par : pour : sur un terrain sis à : Références cadastrales :	<p>LNB</p> <p>3 Bis rue Marguerite 94190 Villeneuve-saint-Georges</p> <p>Madame BALQUI Linda</p> <p>Modification des façades : isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries et extension</p> <p>29 rue Lucie 94600 Choisy-le-Roi</p> <p>22 AK 70</p>	<p>Surface de plancher : Existante : 161.30 m² créée : 7.09 m² supprimée : 0 m²</p> <p>DESTINATION : Habitation</p>

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 modification des façades : isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries et extension**,
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 03/10/2025,
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 et 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 le 07/12/2023,
Vu la délibération n° 07-154 du Conseil municipal de Choisy-le-Roi en date du 27/09/2007, portant instauration de la procédure de déclaration préalable pour les clôtures,
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 13/10/2025,
Vu l'avis du service Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 22/10/2025,
Vu la consultation du service Bâtiment – Direction des services urbains, en date du 22/10/2025,
Vu l'avis favorable du service Bâtiment – Directions des services urbains, en date du 28/10/2025,
Vu le courrier de demande de pièces complémentaires, en date du 21/10/2025, notifié le 27/10/2025,
Vu les pièces complémentaires, déposées en date du 22/12/2025,

ARRÊTE

Article 1 : Dans le cadre de la demande de Déclaration Préalable visée en objet, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'il **n'est pas fait opposition** à votre projet, au regard des documents joints à la demande et de la réglementation en vigueur.

Article 2 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de taxes et redevances dont la Déclaration Préalable est le fait générateur :
 - Taxe d'aménagement communale, départementale et régionale

Article 3 : 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 08 JAN. 2025

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

Voies et délais de recours :

Le demandeur peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (Tribunal Administratif de Melun) d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois. La juridiction administrative peut 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'autorité ayant rendu la décision (Commune de Choisy-le-Roi) ou d'un recours hiérarchique son supérieur hiérarchique (le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet), dans un délai d'un mois.

Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique.

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.