



CHOISY-le-ROI

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

N°

RETRAIT ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 03/11/2025		N° PC 094 022 25 00024 – AT 094 022 25 00011
par : demeurant à :	Madame Aubisse Laura 23 rue Théophile Ducloux 94600 Choisy-le-Roi	<u>Surface de plancher :</u> Existante en habitation: 121 M² Créée: 16 M² (dont 14m ² de logement et 2 m ² d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) Supprimée à destination d'habitation : 20 m² Créée à destination de commerce et activités de service : 20 m²
pour :	Extension d'un logement et d'un cabinet de kinésithérapie avec changement de destination	
sur un terrain sis à :	25 rue Théophile Ducloux 94600 Choisy-le-Roi	DESTINATIONS: Habitation / Commerce et activités de service
Références cadastrales :	22 AU 112	

Le Maire de Choisy-Le-Roi

Vu l'arrêté n°26-0678 en date du 14/04/2026, 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 Politique de la ville ;

Vu la demande de Permis de Construire susvisée, portant sur **une extension d'un logement et d'un cabinet de kinésithérapie avec changement de destination** ;

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 07/11/2025 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

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 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°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 19/12/2025 ;

Vu l'avis favorable avec réserve d'Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 31/12/2025 ;

Vu la consultation du service communal d'accessibilité et de sécurité incendie – Pôle exploitation – Direction des Bâtiments et Moyens Généraux, en date du 18/11/2025 ;

Vu l'avis favorable du service communal d'accessibilité et de sécurité incendie – Pôle exploitation – Direction des Bâtiments et Moyens Généraux, en date du 28/11/2025 ;

Vu l'avis favorable du Maire au titre du Code de la construction et de l'habitation, en date du 14/01/2026 ;

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 25 00324 délivré le 30/07/2025 pour la parcelle cadastrée 22 AU 112 ;

Vu le courrier de majoration du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires, en date du 18/11/2025, notifié le 27/11/2025 ;

Vu les pièces complémentaires, déposées en date du 16/12/2025 et 31/12/2025 ;

Vu le courrier de procédure contradictoire en date du 25/03/2026, notifié le 26/03/2026 ;

Considérant que le permis de construire n° 094 02 25 00024, accordé le 20/01/2026, a autorisé la création d'une ouverture implantée à moins de huit mètres de la limite séparative ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article UR 7.3.2 du plan local d'urbanisme, lorsque la façade de la construction située en vis-à-vis de la limite séparative est constituée d'un mur aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance au sens de l'article 676 du Code civil respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être ramenée à $L = H/2$ sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ;

Considérant qu'en l'espèce, l'ouverture autorisée ne constitue pas un jour de souffrance au sens des dispositions précitées et ne pouvait, dès lors, être légalement admise à une distance inférieure à celle prescrite ;

Considérant, ainsi que le permis de construire est illégal ;

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de Construire n° 094 022 25 00024 accordé le 20/01/2026, notifié le 23/01/2026 est **RETIRÉ**.

Article 2 La présente demande de Permis de Construire valant Autorisation de travaux, est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée et avec les surfaces figurant au cadre 2.

Article 3 : Le projet devra être respecter la prescription suivante :

- Afin de respecter les dispositions de l'article UR 7.3.2 du PLU, tout mur implanté en limite séparative devra être réalisé en mur aveugle ou comporter exclusivement des jours au sens de l'article 676 du Code civil, conformément aux prescriptions de l'article 677 du même code. Aucune ouverture autre que celles autorisées par ces dispositions ne pourra être créée.

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

- L'Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre
- Le service communal d'accessibilité et de sécurité incendie – Pôle exploitation

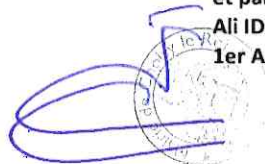
Article 5 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de taxes et redevances dont le Permis de Construire est le fait générateur :

- Taxe d'aménagement communale, départementale et régionale

Article 6 : 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 MAI 2026**

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,
et par délégation,
Ali ID 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.

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

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 - 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.

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.