CHOISY-le-ROI
Place Gabriel Péri
94600 Choisy-le-Roi
www.choisyleroi.fr
Service Urbanisme
✆ 01.48.92.44.44

N°

NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 15/09/2026		N° DP 094 022 24 C0166 M01
par :	**IMMOBILIERE 3F**	
représenté par :	**Monsieur BAGHDADI Mimoun**	
demeurant à :	**159 rue Nationale** **75013 Paris 13**	
pour :	**La modification porte sur l'intégration d'une parcelle**	
sur un terrain sis à :	**1 passage Chevreul** **94600 Choisy-le-Roi**	**DESTINATION(S) :** Habitation
références cadastrales :	**22 AP 16, 22 AP 17, 22 AP 18, 22 AP 24, 22 AP 52, 22 AP 57, 22 AP 59, 22 AP 63**	

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, 1er Adjoint au Maire dans les domaines de l'Urbanisme et de la Politique de la ville ;

Vu la demande de déclaration préalable susvisée, portant sur **la modification porte sur l'intégration d'une parcelle ;**

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 15/09/2026 ;

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 intercommunal (PLUi) approuvé le 16/12/2025 par le Conseil Territorial et opposable depuis le 21/02/2026, notamment la zone UA ;

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 les 12/11/2007 et 07/12/2023 ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 25/09/2026 ;

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 : Madame la Directrice Générale des Services, est chargée, en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Choisy-Le-Roi, le 13 OCT. 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 cette déclaration préalable de travaux 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.

. **Les clôtures** doivent ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

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

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.

Droit des tiers :
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.

Obligations du bénéficiaire de l'autorisation :
Le bénéficiaire doit, pendant toute la durée du chantier et pour une durée de deux mois minimum, 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 du Code de l'urbanisme, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
Le bénéficiaire doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L. 242-1 du Code des assurances.

Durée de validité de l'autorisation :
Conformément à l'article R. 424-17 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 R. 424-21 et R. 424-22 du même Code, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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 adressée par pli recommandé, déposée à la mairie ou par voie dématérialisée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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 dispose de 3 mois à la réception de la DAACT pour contester cette déclaration (ou 5 mois en cas de récolement 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.