



VILLE DE
CHOISY-LE-ROI

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

N° 24 15 67

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 13/02/2024		Complétée le : 25/03/2024 et 17/04/2024	N° PC 094 022 19 C1034 M02 AT 094 022 24 C0016
par :	SCI IMMO BELHOUL		Surface de plancher : existante : 194 m ² (habitation : 126 m ² , commerce : 68 m ²) créée : 570 m ² (habitation : 456 m ² , commerce : 114 m ²) supprimée : 32,5 m ² (habitation)
représenté par :	Monsieur BEHLOUL Idris		
demeurant à :	64 avenue Victor Hugo 94600 Choisy-le-Roi		
pour :	Création d'un commerce en RDC, modification de la typologie des logements, modifications de façade		
sur un terrain sis à :	64 avenue Victor Hugo 94600 Choisy le Roi		DESTINATION(S) : Habitation Commerce
références cadastrales :	22 AN 3		

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 **la création d'un commerce en rez-de-chaussée, la modification de la typologie des logements et des modifications de façade ;**
- 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 16/02/2024 ;
- 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 14/02/2023, opposable depuis le 06/06/2023, notamment la zone UAb1 ;
- 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 12/11/2007 ;
- 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 11/03/2024 ;
- Vu** l'avis réputé favorable de Assainissement – Etablissement Public Territorial – Grand Orly Seine Bièvre, en date du 12/04/2024 ;
- Vu** la consultation de la Commission communale d'accessibilité et de sécurité incendie, en date du 23/04/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Commission communale d'accessibilité et de sécurité incendie, en date du 06/05/2024, ci-annexé ;
- Vu** l'avis favorable du Maire au titre du Code de la construction et de l'habitation, en date du 13/06/2024, ci-annexé ;
- Vu** la consultation du service Bureau prévention – Brigade de sapeurs-pompiers de Paris – Préfecture de police, en date du 12/03/2024 ;
- Vu** l'avis avec prescriptions de Brigade des sapeurs-pompiers de Paris – Bureau prévention, en date du 18/03/2024, ci-annexé ;
- Vu** le courrier de majoration du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires, en date du 11/03/2024, notifié le 13/03/2024 ;
- Vu** les pièces complémentaires, déposées en date du 25/03/2024 et 17/04/2024 ;

ARRÊTE

Article 1 : La présente demande de Permis de Construire modificatif, valant Autorisation de Travaux, est **ACCORDÉE** pour le projet décrit dans la demande susvisée et avec les surfaces figurant au cadre 2.

Article 2 : La présente décision ne modifie pas le délai de validité du permis de construire initial accordé en date du 05/02/2020.

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 :

- Commission communale d'accessibilité et de sécurité incendie (avis ci-annexé)

Article 5 : Une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du Code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Article 6 : 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 (20 %) départementale et régionale
- Redevance d'Archéologie Préventive

Article 7 : Monsieur le Directeur Général des Services, est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation sera transmise à Madame le Préfet du Val-de-Marne.

Choisy-Le-Roi, le **07 AOUT 2024**,
Le Maire
Tonino PANETTA
Maire de Choisy-le-Roi



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

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.

