



PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Commune de Choisy-le-Roi

**dossier n° PC 094 022 23 C0044**

date de dépôt : 19 décembre 2023

demandeur : CERF II ULOG FRENCH PROPCO II,  
représentée par Monsieur GULTEKIN Gabriel

pour : **Changement de destination et  
régularisation de surface de bureaux**

adresse terrain : 10 à 16 Rue des Anciennes  
Cristalleries, à Choisy-le-Roi (94600)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis de construire**  
**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 (modification n°6) le 19 novembre 2022, et le règlement applicable en zone UEis ;

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

**Vu** la demande de permis de construire présentée le 19 décembre 2023 par la société CERF II ULOG FRENCH PROPCO II , représenté par Monsieur GULTEKIN Gabriel, demeurant 32 avenue Kleber, PARIS (75016) ;

**Vu** l'objet de la demande :

- pour un changement de destination et la régularisation de surface de bureaux;
- sur un terrain situé 10 à 16 Rue des Anciennes Cristalleries, à Choisy-le-Roi (94600) ;
- pour une surface de plancher créée de 126 m<sup>2</sup> à destination de bureaux ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 156 m<sup>2</sup> répartie comme suit : 139 m<sup>2</sup> à destination de bureau et 17 m<sup>2</sup> 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 29/12/2023 ;

**Vu** les pièces complémentaires fournies par le demandeur en date des 26 février et 22 avril 2024 ;

**Vu** le classement sans suite de l'autorisation de travaux n°094 022 24 C0012 en date du 18 juillet 2024 ;

**Vu** l'avis sans observation de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 26 décembre 2023, ci-annexé ;

**Vu** le courrier d'ENEDIS, en date du 14 février 2024, ci-annexé ;

**Vu** l'avis réputé 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 est ACCORDÉ sous réserves du respect des articles suivants.

## Article 2

La réalisation du projet pourra donner lieu au versement de taxes et redevances dont la présente autorisation est le fait générateur :

- Taxe d'aménagement,
- Taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage,
- Redevance d'archéologie préventive.

Choisy-le-Roi, le 24/07/2024

**Tonino PANETTA**  
**Maire de Choisy-le-Roi**  
**Vice-Président du Conseil Départementale**  
**du Val-de-Marne**



### Information au demandeur :

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.

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](http://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°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) 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 deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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.