

Date de mise en ligne : 31 mars 2026



MAIRIE DE
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

DECISION DE NON OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE
PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Déposée le : 02/03/2026	N° DP 94078 26 00038
<p>Par : Monsieur Abdallah GUEMOUNI</p> <p>Demeurant à : 22 Place Pierre Semard 94190 Villeneuve-Saint-Georges</p> <p>Pour : Dans le cadre du programme d'isolation de façade mené par SNCF Réseau, remplacement des menuiseries actuelles par de nouvelles équipées de vitrage acoustique. Les 2 menuiseries actuelles en PVC blanc seront remplacées par de nouvelles menuiseries en bois RAL 9001.</p> <p>Sur un terrain sis à : 22 Place Pierre Sémard</p> <p>Cadastré : AO27</p> <p>Surface du terrain 227,00m²</p>	

Madame le Maire,

Vu la loi du 11 juillet 1985 relative à l'Urbanisme au voisinage des aérodromes,

Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L.632-1 et L.632-2,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 16 décembre 2025 par délibération n° 2025-12-16_4191 du conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu l'arrêté interpréfectoral n°2012/4640 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome de Paris-Orly en date du 21/12/2012,

Vu le décret mentionnant l'Architecte des Bâtiments de France comme l'autorité dont l'accord est requis préalablement à la réalisation de travaux et en application des articles L.642-6 du code du patrimoine, L.425-1 et R.425-22 du code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018/3846 en date du 21 novembre 2018 portant approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne,

Vu l'arrêté préfectoral approuvant le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) du Val-de-Marne, en date du 28/07/2000, révisé le 12/11/2007, mis en compatibilité par arrêté n°2023/04346 en date du 7/12/2023,

Vu la demande susvisée,

Vu le dépôt de la déclaration préalable en date du 02/03/2026,

Vu la notification de majoration de délai en date du 16/03/2026,

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 10/03/2026,

Considérant la situation du terrain en secteur 2 du Site Patrimoniale Remarquable (SPR) créé le 1^{er} Octobre 2013,

Considérant la situation du terrain dans le périmètre de protection des monuments (église Saint Georges),

Considérant l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/03/2026,

Considérant la situation du terrain dans la zone de bruit 'C' du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly,

Considérant la situation du terrain dans les zones B1 et B3 du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain,

Considérant le respect des dispositions d'Urbanisme réglementaire applicables en zone "bleue" du Plan de Prévention du Risque Inondation,

Considérant que le terrain est concerné par le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) centre-ville et centre ancien,

Considérant la situation du terrain dans le périmètre d'étude sur le centre-ville de Villeneuve Saint Georges,

Considérant que le projet consiste au remplacement des deux menuiseries actuelles en PVC blanc par de nouvelles menuiseries équipées de vitrage acoustique en bois RAL 9001,

Considérant que le projet respecte les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal notamment la zone UC et en conformité avec les servitudes en vigueur sur la parcelle,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée**.

ARTICLE 2 : Mention de Déclaration préalable - Constructions et travaux non soumis à permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins du bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Un extrait est affiché en Mairie, pendant deux mois.

ATTENTION : L'accomplissement de ces formalités détermine le délai de recours éventuel contre l'autorisation (à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain).

Fait à Villeneuve St Georges

Le 31 MARS 2026

Madame Le Maire
Conseillère Départementale



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans le délai d'UN MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche ne prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans le mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai d'un mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

