

9242 LS

TJ CRETEIL

Audience d'adjudication du 15 janvier 2026

RG : 24/00134

DIRE SUR L'URBANISME

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le 12 janvier

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Laurine SALOMONI, Avocat du Barreau du Val de Marne, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, constituée pour le Comptable Public Responsable du Pôle Recouvrement Spécialisé de la Seine-Saint-Denis.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Que pour compléter l'article 7 - Servitudes des conditions de la vente prévue dans le cahier des conditions de vente, il donne ci-après copie des certificats administratifs et d'urbanisme qu'il a reçus des autorités compétentes, à savoir :

- Certificat d'urbanisme
- Certificat de zonage
- Certificat d'alignement
- Certificat de numérotage
- Certificat de non-péril, hygiène
- Certificat de carrière
- Certificat parasitaire
- Extrait de plan cadastral
- Fiche parcelle cadastrale
- Relevé de propriété

pour être annexés au Cahier des Conditions de Vente.

Qu'il est par ailleurs fait état d'un arrêt de péril n°2023-546 du 23 octobre 2023 et d'un modificatif de cet arrêté portant déclaration de

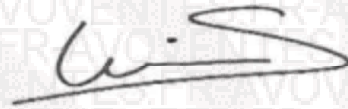
mise en sécurité de procédure urgence et interdiction d'habiter dans le bâtiment situé au 105 avenue le Foll du 20 août 2024.

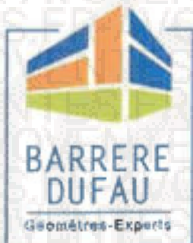
Lesdits arrêtés étant joints à la présente pour être annexés au Cahier des Conditions de Vente.

Enfin, il est transmis un mail de la Directrice du développement urbain de la commune de Villeneuve le Roi informant de l'autorisation donnée par l'actuel propriétaire du terrain pour autoriser la Mairie à pénétrer sur le terrain du 105 avenue le Foll et permettre la réalisation de sondage de sol afin de gérer le péril en cours sur la propriété voisine du 103 avenue le Foll.

Ledit mail étant joint à la présente pour être annexé au Cahier des Conditions de Vente.

Et a, ledit Maître SALOMONI, Avocat, signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves, après lecture.





Rueil-Malmaison, le 17 décembre 2025

147 avenue Paul Doumer
92500 Rueil-Malmaison
Tél : 01 47 51 06 78
Fax : 01 47 77 05 71
experts@barrere-dufay.fr

SCP FRICAUDET LARROUMET SALOMONI

2 bis rue des Deux Communes

94 300 Vincennes

À l'attention de Me Laurine Salomoni

Référence : F25127168

Dossier : 25U073

BORDEREAU D'ENVOI

	Document joint	Reste à vous faire parvenir
Certificat d'urbanisme d'information	☒	☐
Certificat de zonage	☒	☐
Certificat d'alignement	☒	☐
Certificat de numérotage	☒	☐
Certificat de non-péril, hygiène,...	☒	☐
Certificat de carrières	☒	☐
Certificat "parasitaire"	☒	☐
Extrait cadastral "modèle 1"	☒	☐
Plans de situation	☒	☐
Plans parcellaires	☒	☐
Note d'honoraires n° F25127168	☒	☐

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.



SARL au capital de 150 000 €, inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 1997 B2 00008
SIRET : 381 128 016 00072 APE : 7112A n° TVA : FR 52 3841 28016

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



Villeneuve-le-Roi

Direction du Développement Urbain

Service urbanisme

RJ/CV/LM/CD

Affaire suivie par :

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la commune

Déposé le :	26 novembre 2025	Numéro du dossier :	N° CU 094 077 25 00234
Demandeur :	SARL BARRERE DUFAU	Adresse du terrain :	105, avenue Le Foll
Demeurant au :	147, avenue Paul Doumer 92500 RUEIL MALMAISON	Référence(s) cadastrale(s) et superficie :	77 AR 225 (1800 m ²), 77 AR 226 (2554 m ²)
Pour un certificat d'urbanisme :	CU d'information		

Le Maire de Villeneuve-le-Roi,

Vu la demande référencée ci-dessus, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain sis 103, avenue Le Foll situé à Villeneuve-le-Roi ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R 102-3-10° délimitant l'opération d'intérêt national les travaux relatifs à l'aménagement du secteur d'Orly-Rungis-Seine amont, dans les périmètres définis par le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 ;

Vu la délibération n°2024.12.078 du Conseil municipal de Villeneuve-le-Roi du 5 décembre 2024 autorisant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à approuver le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeneuve-le-Roi ;

Vu la délibération n°2024-12-17_3831 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 17 décembre 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeneuve-le-Roi ;

Vu la délibération n°2021-01-26_2217 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération n°2023-04-04_3120 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 4 avril 2023 actant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi ;

Vu la délibération n°2024-12-17_3823 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 17 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

Vu la délibération n°CM2023/10/12/10-1 du Conseil métropolitain en date du 12 octobre 2023 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération de la Grusie et du Val d'Ablon à Villeneuve-le-Roi ;

Vu la délibération n°CM2023/10/12/10-2 du Conseil métropolitain en date du 12 octobre 2023 prenant en considération le projet d'aménagement du secteur du Val d'Ablon en application du paragraphe 3° de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°CM2023/12/20/29-1 du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2023 instaurant le droit de préemption urbain dans le secteur du Val d'Ablon inscrit en opération d'intérêt métropolitain ;

Vu la délibération n°CM2023/12/20/29-2 du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2023 instaurant le droit de préemption urbain renforcé dans le secteur du Val d'Ablon inscrit en opération d'intérêt métropolitain ;

Vu l'arrêté n°2021-389 en date du 12/07/2021 donnant délégation de signature à
directrice du développement urbain de la Ville de Villeneuve-le-Roi ;

CERTIFIE

Article 1 Cadre général

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent arrêté, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 Dispositions d'urbanisme applicables

Le terrain est concerné par les dispositions suivantes :

- Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme – (ci-après P.L.U.) - approuvé le 17 décembre 2024.
- Ce bien se situe dans la zone UAd du P.L.U.
- Ce bien est concerné par un emplacement réservé conformément au P.L.U.
- Le terrain est situé dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain du Val d'Ablon et est soumise au droit de préemption urbain de la métropole du Grand Paris.

Toute cession intervenant dans le périmètre défini par délibération n°CM2023/12/20/29-1 du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2023 devra être subordonnée, sous peine de nullité de vente, à une déclaration préalable faite par le cédant à la Commune ;

- Le terrain est situé dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain du Val d'Ablon et est soumise au droit de préemption urbain renforcé de la métropole du Grand Paris ;

Toute cession intervenant dans le périmètre défini par délibération n°CM2023/12/20/29-2 du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2023 devra être subordonnée, sous peine de nullité de vente, à une déclaration préalable faite par le cédant à la Commune ;

- Par délibération en date du 26 janvier 2021, le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle de ses 24 communes membres et a débattu le 4 avril 2023 des orientations générales du projet et a tiré le bilan et arrêté par délibération en date du 17 décembre 2024 le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant zonage pluvial.

Le dossier est intégralement tenu à disposition du public au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (bâtiment Askia - 11 avenue Henri Farman BP 748 - 94398 Orly Aéroport Cedex) et consultable sur le site Internet de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr), rubrique PLUi.

Le public est informé qu'au titre des articles L153-11 et L424-1 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme ou projet d'aménagement susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Tant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial n'a pas été approuvé, ce sont les plans locaux d'urbanisme communaux qui demeurent applicables et opposables

Article 3 Servitudes d'utilité publique applicables

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :

- **Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly : zone C**

L'article L112-10 dispose que « dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit ». La construction de logements en PEB est possible dans certains cas précis énumérés dans l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme et en fonction de la zone de bruit concernée. Au titre de l'article L.112-13 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé l'obligation de respecter les normes d'isolation acoustique imposées dans les documents du Plan d'Exposition au Bruit.

- **Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne (arrêté n°2007/4410 du 12 novembre 2007) : zone violet foncé**
- **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (prescrit le 1er août 2001 par l'arrêté n°2001/2440)**
- **Servitudes aéronautiques de dégagement (T5)**
- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : Zone de protection (stations de l'aéroport d'Orly) (PT1)**
- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : Zone de garde radioélectrique (stations de l'aéroport d'Orly) (PT1)**
- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception : zone secondaire de dégagement (PT2-3)**
- **Servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques : canalisations GRTgaz**
- **Est concernée par un emplacement réservé n°2, conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

***Destination de l'emplacement réservé :** Emplacement réservé aux espaces vert à créer ou à modifier : création d'un parc*

***Surface concernée sur la parcelle :** 4 626m²*

***Bénéficiaire :** Commune de Villeneuve-le-Roi.*

Article 4 Taxes

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement :

Valeur forfaitaire 2025	1054 €/m ²
Part communale	5 %
Part départementale	2,50 %
Part régionale	1 %

- Taxe pour la création de locaux de bureaux, de commerces ou de stockages en région d'Ile-de-France :

Montant*	Bureaux	Commerces	Stockages
En € (euro) / m ² de surface utile	104,42 €/m ²	92,84 €/m ²	16,28€/m ²

Ces tarifs sont actualisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction.

- Taxe d'archéologie préventive :

Taux au m ² de surface plancher :	- 0,71 €
--	----------

Ce taux est actualisé au 1^{er} janvier de chaque année

Article 5 Participations exigibles sans procédures de délibération préalable :

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme) ;
- Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol (article L 332-15 et suivants du Code de l'urbanisme).

Article 6 Autres dispositions :

- Le terrain est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral n°2000/3300 du 19/09/2000 modifié par l'arrêté préfectoral n° 2000/3558 du 06/10/2000) ;
- Le terrain est situé sur une commune où les vendeurs ont l'obligation de fournir un certificat de conformité des installations d'assainissement, pour les habitations, (Décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022 fixant la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine).
- Le terrain est concerné par
 - Un arrêté de péril : OUI
 - Un arrêté d'insalubrité : OUI

- Un plan d'alignement : non

- A ce jour, la mairie n'a pas reçu de déclaration de présence de termites dans ce secteur. Je vous invite néanmoins à vous rapprocher du propriétaire vendeur pour vous en assurer. La loi n°99-471 du 8 juin 1999 a institué l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites lorsque celle-ci est connue.
- Pour toute question relative à l'assainissement, je vous invite à contacter le SyAGE situé au 17, rue Gustave Eiffel à MONTGERON (91230) par courrier, téléphone 01.69.83.72.00 ou courriel syage@syage.org.
- La Commune comprend 5 périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (visible sur le site internet de la ville <https://www.villeneuve-le-roi.fr/services/urbanisme/droit-de-preemption-commercial-de-la-commune/>). Toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux dans ces périmètres devra être subordonnée, sous peine de nullité de vente, à une déclaration préalable faite par le cédant à la Commune.
- Le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit de catégorie 4.

Toutes nouvelles constructions prévues sur les terrains classés en secteur affecté par le bruit des infrastructures de transports terrestres devront présenter une **isolation acoustique appropriée et conforme aux normes imposées par l'arrêté préfectoral ci-dessous** :

Arrêté préfectoral n°2002-07 en date du 03/01/2002, relatif au classement sonore du bruit routier départemental (catégories 3, 4 et 5) dans toutes les communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

Fait à Villeneuve-le-Roi, le 26/11/2025

Par délégation du Maire

Directrice du développement urbain



Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'un an, sans limitation dans le temps, à condition que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'aient pas changées. La demande de prolongation doit être adressée par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger, à la mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

Exécution : La présente décision est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au Préfet dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Droit des tiers : L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers.

Recours : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Villeneuve-le-Roi, Mairie de Villeneuve-le-Roi, Place de la Vieille Eglise – 94290 Villeneuve-le-Roi, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.



République française

Villeneuve-le-Roi

Direction d Développement Urbain

Service Communal d'Hygiène et de Santé

Tél : 01.49.61.42.42

Mail : schs@ville-villeneuve-le-roi.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

I. CONSTAT

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 Juillet à 16h00, je soussignée, Madame Technicienne du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Commune de Villeneuve-le-Roi, dûment assermenté, rapporte ce qui suit :

Le vendredi 28 juin à 13h30, je me suis rendue sur le terrain situé au 105, avenue Le Foll à Villeneuve-le-Roi (94290) parcelle cadastrale : AR 225, en présence du propriétaire afin de constater l'état du terrain et du pavillon ayant subi un incendie en Octobre 2023. Sur place, je constate :

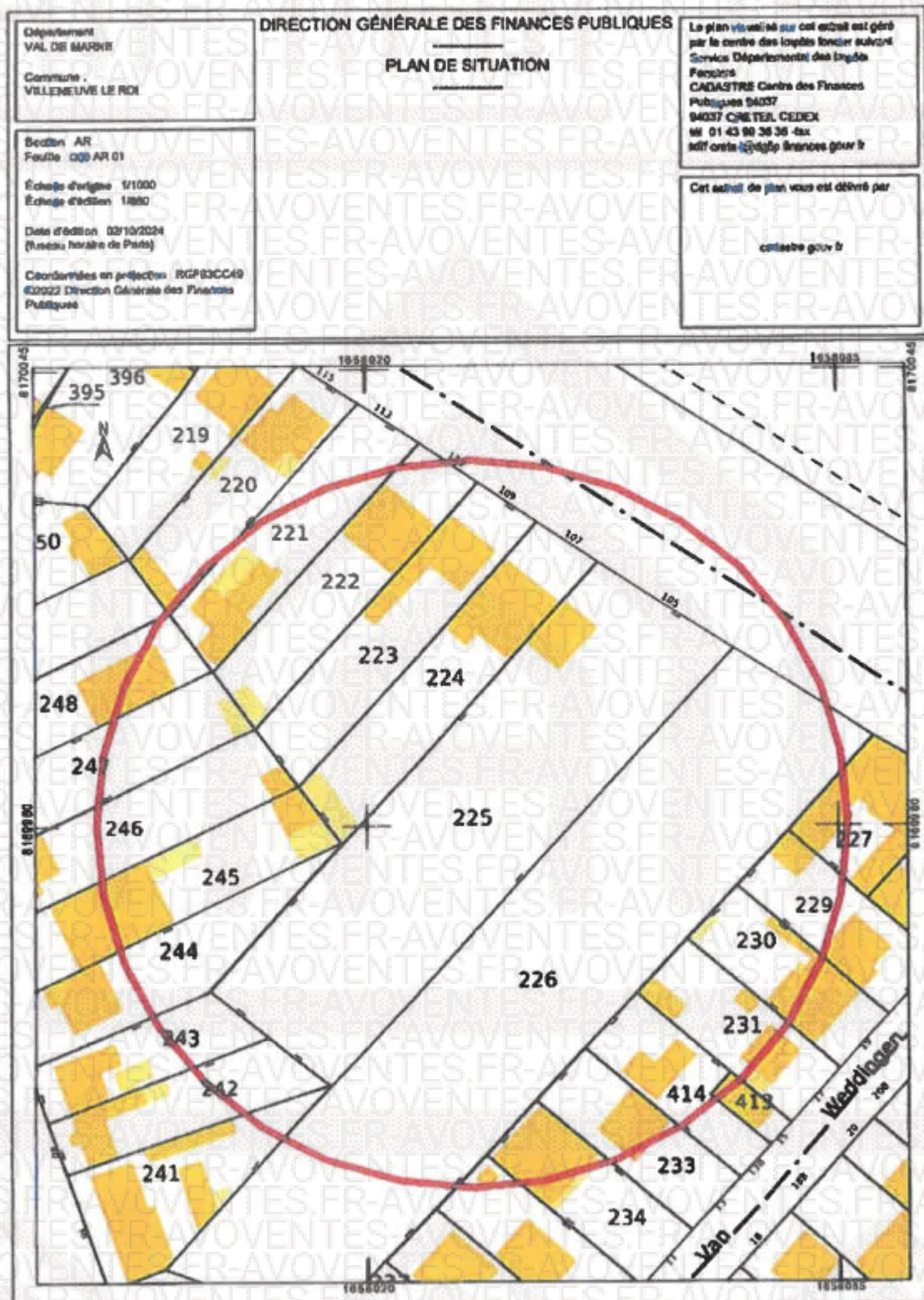
- L'informe que le pavillon a été squatté car la clôture de son bien a été découpé pour permettre une intrusion. De plus, la porte du pavillon sur le terrain a été forcé. Ce même jour, procède à la fermeture de la clôture par un grillage.
- Le terrain est entièrement recouvert d'une végétation abondante susceptible d'attirer des nuisibles ou animaux sauvages (renard).
- La présence d'un arbre dont la hauteur dépasserait 12 mètres (voir photo 10) pouvant entraîner un risque de chute sur les parcelles voisines en cas de vents violents.
- Vue de l'avenue Le Foll, la végétation commence à déborder sur la clôture et avance sur la voie publique.
- Nous accédons difficilement au mur en fond de parcelle, séparant le terrain des propriétés voisines.

En foi de quoi, j'ai dressé le procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Villeneuve-le-Roi, le 26 Juillet 2024.

La Technicienne Hygiène et Salubrité
Service Communal d'Hygiène et de Santé

II. PLAN DE SITUATION



III. PHOTOGRAPHIES



Photo 1 :
Vue sur l'entrée de la parcelle AR 225 située au 105
avenue Le Foll à Villeneuve-le-Roi (94290)



Photo 2 :
Végétation qui déborde de la limite séparative entre
le domaine privé et le domaine public



Photo 3 :
Clôture scellée lors de la visite à la suite d'un squat
sur la parcelle



Photo 4 :
Végétation abondante et haute sur tout le terrain
situé au 105 Avenue Le Foll



Photo 5 :
Végétation abondante et haute sur tout le terrain
situé au 105 Avenue Le Foll



Photo 6 :
Végétation abondante et haute sur tout le terrain
situé au 105 Avenue Le Foll



Photo 7 :
Végétation dense et haute sur tout le terrain situé au
105 Avenue Le Foll

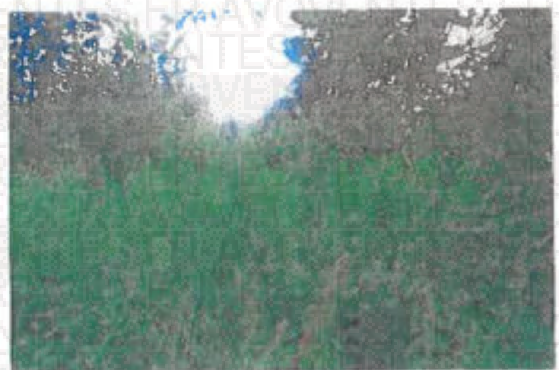


Photo 8 :
Végétation dense et haute sur tout le terrain situé
au 105 Avenue Le Foll



Photo 9 :
Arbre ayant été coupé pour permettre le passage
sur le terrain



Photo 10 :
Végétation dense et haute sur tout le terrain situé
au 105 Avenue Le Foll



Photo 11 :
Végétation dense et haute sur tout le terrain situé au
105 avenue Le Foll

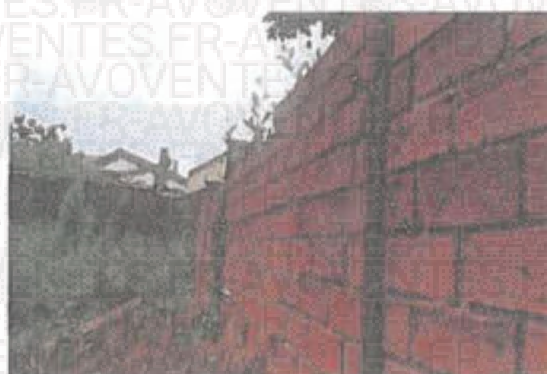


Photo 12 :
Présence d'un mur en brique rouge qui manque de
joints sur certaines partie



Photo 13 :
Végétation dense et haute sur tout le terrain situé au
105 Avenue Le Foll

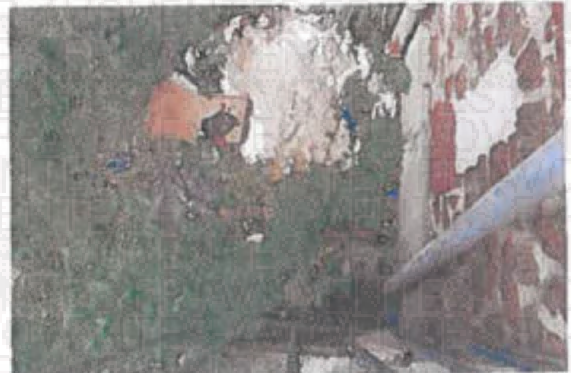


Photo 14 :
Vue sur les déchets abandonnés par les squatteurs



Photo 15 :
Signe d'effraction sur le pavillon situé au 105
avenue Le Foll



Photo 16 :
Vue sur la fenêtre donnant sur le sous sol du
pavillon



Photo 17 :
Présence de déchets suite à un squat signalé par le propriétaire



Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 26/11/2025		Références : 1230484	
☐ Renseignement fournis selon le plan joint			
9 4 2 9 0 Code postal	A R Sect. Cadast.	0 2 2 5 Parcelle	
Adresse : 103 AVENUE LE FOLL 94290 VILLENEUVE-LE-ROI		Votre référence : 25U073	
Adresse complémentaire : 103 et 105 avenue Le Foll			
Parcelles complémentaires : AR 0225 AR 0226			

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du Code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement

Les renseignements concernant la présence, la position, la nature des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous les moyens appropriés

1° Possibilité de dissolution du gypse antéludien :

☐ Possibilité de dissolution du gypse antéludien - Seine-Saint-Denis par arrêtés préfectoraux du 21 mars 1986 et 18 avril 1995 (PPR) (1)

2° Par rapport aux zones de carrières connues :

☒ en dehors ☐ en zone de carrière ⁽¹⁾ ☐ possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement ⁽¹⁾

3° Particularités du sous-sol :

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de calcaire grossier souterraine	☐	☐	☐
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	☐	☐	☐
ancienne carrière de craie	☐	☐	☐
ancienne glaisière	☐	☐	☐

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de gypse souterraine	☐	☐	☐
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	☐	☐	☐
ancienne sablière	☐	☐	☐
Autre :	☐	☐	☐

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

	Pa
☐ Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	
☐ Fondations superficielles armées	☐
☐ Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière ☐ à ciel ouvert ☐ souterraine	☐

Pa : en partie

	Pa
☐ Consolidations souterraines en carrière par piliers	☐
☐ Consolidations souterraines par injection	☐
☐ Remblaiement de la carrière	☐
☐ Autre :	☐

⁽¹⁾ Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 26/11/2025

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : BARRERE DUFAU GEOMETRES EXPERTS

SF2521226323

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 094				Commune : 077			VILLENEUVE LE ROI			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AR	0225			105 AV LE FOLL	0ha18a00ca					
AR	0226			AV LE FOLL	0ha25a54ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

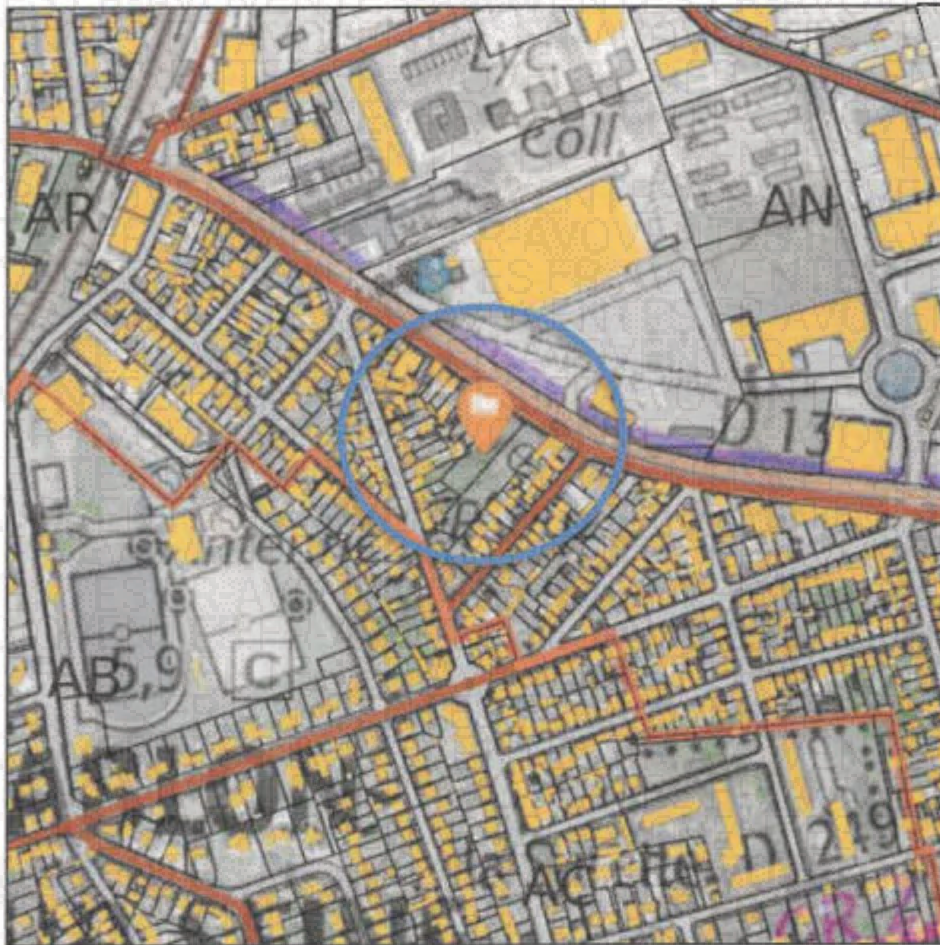


VILLENEUVE-LE-ROI

103 et 105 avenue le Foll

PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/2000^{ème}



Référence cadastrale : Section AR, parcelle n°225 et 226

Contenance cadastrale : 4354 m²

Propriétaire : CAVOVENTES.FR

Nota : Document établi à partir d'un extrait du plan cadastral

N° de dossier : 25U073

■ BUREAU PRINCIPAL

Aurélien de Bédou
92230 Saint Cloud
tél : 01 41 42 42 80
fax : 01 46 02 47 87
debedou@bureau-dubou.fr

■ BUREAU SECONDAIRE

147 avenue Paul Boismes
92500 Bois-Malherbe
tél : 01 47 73 06 78
fax : 01 47 73 05 71
imperiel@bureau-dubou.fr

■ BUREAU SECONDAIRE

21 avenue du Maréchal Laffre
92000 Nanterre
tél : 01 42 21 13 32
fax : 01 41 47 05 73
expert@bureau-dubou.fr

SARL au capital de 150 000 €
Relevée à l'Ordre des Géomètres Experts
sous le n° 1992 B700008
SIRET : 581 128 016 000 23
Code APE : 691 - 74126
RCS Nanterre - FR 12 581 128 016



GÉOMÈTRE-EXPERT
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS

VILLENEUVE-LE-ROI

103 et 105 avenue le Foll



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Echelle : 1/500^{ème}



Référence cadastrale : Section AR, parcelle n°225 et 226

Contenance cadastrale : 4354 m²

Propriétaires

Nota : Document établi à partir d'un extrait du plan cadastral

N° de dossier : 25U073

■ BUREAU PRINCIPAL

Alex de Béne
12210 Saint Loubert
tél. 01 46 02 47 00
fax 01 46 02 47 01
cdp@alexandre-dubouché.fr

■ BUREAU SECONDAIRE

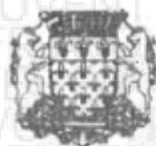
142 avenue Paul Doumer
92500 Rueil-Malmaison
tél. 01 47 53 06 78
fax 01 47 27 05 71
exp@alexandre-dubouché.fr

■ BUREAU SECONDAIRE

81 avenue du Maréchal Joffre
92000 Nanterre
tél. 01 42 11 11 02
fax 01 42 27 05 73
exp@alexandre-dubouché.fr

SARL au capital de 150 000 €
inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts
sous le n° 15922 ET 00004
N°RCS : 381 526 16 000 73
Code APE : 7444 - 2113A
N° TVA : FR 52 381 526 16 000





République française

Villeneuve-le-Roi

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE VILLENEUVE-LE-ROI

ARRETE
PORTANT DECLARATION DE MISE EN SECURITE PROCEDURE
URGENTE ET INTERDICTION D'HABITER LE BATIMENT SITUE
AU 105 AVENUE LE FOLL A VILLENEUVE LE ROI (94290)
PARCELLE CADASTRALE : AR 225

N° 2023.546

Le Maire de la commune de Villeneuve-Le-Roi,

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2212-1 et L.2212-2 relatifs aux pouvoirs de Police du Maire,

Vu les articles L.511-1 à L.511-7 et les articles L.511-19 à L.511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu les dispositions du Code de la Santé Publique ;

Vu les dispositions du Code de l'Environnement ;

Vu le procès-verbal dressé par _____ Directrice du Développement Urbain, agent dûment missionné par M. Le Maire de Villeneuve-le-Roi, en date du 23 octobre 2023, concluant à un risque pour la sécurité publique et les occupants du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment incendié correspond à un pavillon vacant ;

Considérant que l'état de ce bâtiment ne permet plus d'assurer la sécurité de ses occupants et présente un danger pour ceux-ci ;

Considérant qu'en raison du sinistre et suite à la demande expresse des Sapeurs Pompiers de Paris, il convient d'interdire temporairement l'accès et l'utilisation de ce bâtiment, cadastré AR 225 et situé 105 avenue Le Foll à Villeneuve le Roi (94290) ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le pavillon situé au 105 avenue Le Foll à Villeneuve-le-Roi, parcelle cadastrale AR 225, est temporairement interdit à l'habitation et à toute utilisation, à compter de la notification du

Accusé de réception en préfecture
094-219400777-20231023-2023-546-AR
Date de réception préfecture : 24/10/2023

présent arrêté et jusqu'à la réalisation complète des mesures nécessaires à le rendre de nouveau habitable.

ARTICLE 2 :

propriétaire des murs, ou ses ayants droits, devra à dater de la notification du présent arrêté, prendre toutes les mesures nécessaires afin de :

- Garantir l'interdiction d'accès au pavillon ;
- Missionner un expert en charge d'évaluer l'état structurel du bâtiment et de définir les éventuels travaux à réaliser de sécurisation et de confortement ;

L'ensemble des justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux dans les règles de l'art ainsi que l'ensemble des rapports d'études et de diagnostics devront être transmis au service communal d'hygiène de la ville de Villeneuve-le-Roi pour permettre la levée du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire. L'arrêté sera affiché pour une durée d'un mois à la mairie de Villeneuve-le-Roi, et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 4 : Ampliation du présent arrêté est adressée à :

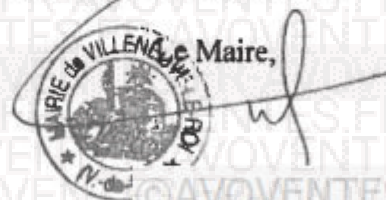
- Madame la Préfète du Val de Marne ;
- Monsieur le Commissaire de Police de Choisy-le-Roi ;
- Monsieur le Directeur Général des Services ;
- Monsieur le Directeur des Services Techniques ;
- Monsieur le Directeur de la sécurité publique et de la prévention ;
- Service Urbanisme de la Mairie de Villeneuve le Roi.
- , propriétaire

ARTICLE 5 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet des voies de recours suivantes :

Recours administratif devant Monsieur le Maire de Villeneuve-le-Roi, mairie de Villeneuve-le-Roi, Place de la Vieille Eglise, 94290 de Villeneuve-le-Roi dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MELUN, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 MELUN CEDEX, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à Villeneuve-le-Roi, le 23 octobre 2023


Maire,

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Accusé de réception en préfecture
094-219400777-20231023-2023-548-AR
Date de réception préfecture : 24/10/2023



République française

Villeneuve-le-Roi

REPUBLIQUE FRANCAISE
MAIRIE DE VILLENEUVE-LE-ROI

ARRETE

**MODIFIANT L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N°2023.546 PORTANT DECLARATION
DE MISE EN SECURITE PROCEDURE URGENTE ET INTERDICTION
D'HABITER LE BÂTIMENT SITUE AU 105 AVENUE LE FOLL A VILLENEUVE-
LE-ROI (94290) PARCELLE CADASTRALE: AR 225**

N° 2024.317

Le Maire de la commune de Villeneuve-Le-Roi,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2212-1, L.2212-2 et R.2212-2-1 qui confèrent des pouvoirs généraux de police au Maire, Autorité administrative de la commune ;

VU du Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-7 et les articles L.511-19 à L.511-22 ;

VU le Code de la santé publique, notamment les articles L.1311-1, L.1311-2 et L.1421-4 ;

VU l'arrêté municipal n°2023.546 pris en date du 23 octobre 2023, relatif à la mise en sécurité sur le bâtiment situé au 105 Avenue Le Foll à Villeneuve-le-Roi (94290), parcelle cadastrale AR 225 ;

VU le procès-verbal de la technicienne du service communal d'hygiène et de santé, dressé en date du 26 Juillet 2024 ;

VU le rapport d'expertise du cabinet BARRERE-DUFAU en date du 25 Juin 2024 sur le bien situé au 105 avenue Le Foll, informant de la présence de plomb à des concentrations dépassant le seuil réglementaire ;

CONSIDÉRANT que les nouveaux éléments apportés justifient qu'il y a lieu d'apporter des modifications à l'arrêté municipal n°2023.546 pris en date du 23 octobre 2023;

CONSIDÉRANT que les nouveaux éléments apportés ne sont pas de nature à interrompre la procédure engagée ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400777-20240820-2024_254-AR
Date de réception préfecture : 08/10/2024

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}

L'article 2 de l'arrêté municipal n° 2023.546 pris en date du 23 octobre 2023, est modifié comme suit :

Le propriétaire du bien situé au 105 avenue Le Foll à Villeneuve-le-Roi (94290), ou ses ayants droits, devra, à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes les mesures nécessaires suivantes :

- Garantir l'interdiction d'accès au terrain ainsi qu'au pavillon ;
- Sous un délai de 15 jours, missionner un expert en charge d'évaluer l'état structurel du bâtiment et de définir les travaux à réaliser de sécurisation ;
- Sous un délai d'un mois, procéder aux travaux de sécurisation du pavillon ;

L'ensemble des justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux dans les règles de l'art ainsi que l'ensemble des rapports d'études et de diagnostics devront être transmis au service communal d'hygiène de la ville de Villeneuve-le-Roi pour permettre la levée du présent arrêté.

Faute pour la personne mentionnée à l'article 2 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation. La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation »

ARTICLE 2

Le présent arrêté sera notifié à et sera affiché à la mairie de Villeneuve-le-Roi ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 3

L'ampliation du présent arrêté est adressée à :

- Madame la Préfète du Val de Marne – Contrôle de la Légalité ;
- Monsieur le Commissaire de Police de Choisy-le-Roi ;
- Monsieur le Directeur Général des Services ;
- Monsieur le Directeur de la sécurité publique et de la prévention ;
- Service Urbanisme de la Mairie de Villeneuve le Roi.

Fait à Villeneuve-le-Roi, le 20 Août 2024



Laurine SALOMONI

De: @villeneuveveleroi.fr>
Envoyé: jeudi 8 janvier 2026 11:55
À:
Cc: SCS
Objet: Fwd: Péril 103 av Le Foll : Intervention sur votre terrain

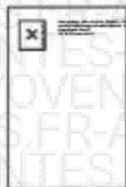
Bonjour Maître,

Je vous souhaite tout d'abord une très belle année 2026 !

Comme évoqué ensemble par téléphone, dans le cadre de la gestion du péril sur l'immeuble au 103 av Le Foll, nous avons besoin ponctuellement de rentrer sur le terrain de l'immeuble au 105. Ce dernier nous a donné son accord le 19 décembre. Je me permets de vous transférer le mail ci-dessous pour votre information, la date de l'adjudication étant dans les créneaux de l'intervention !

Je me suis également permise de demander l'autorisation pour les sondages de sol que le bureau d'étude prévoit de réaliser sur son terrain. Néanmoins, les travaux ayant lieux au plus tôt autour du 15 janvier, pouvez vous me confirmer que c'est bien ; je dois demander l'autorisation et à partir de quand faut il que je contacte quelqu'un d'autre (et qui si vous savez) ?

Bien cordialement



Directrice du développement urbain
Direction du développement urbain
01 49 61 42 26
villeneuveveleroi.fr



©AVOVENTES.FR

Envoyé: Jeudi 8 Janvier 2026 11:49:58
Objet: Péril 103 av Le Foll : Intervention sur votre terrain

Bonjour

je vous souhaite tout d'abord une très belle année 2026 !!

comme convenu, je vous informe que l'entreprise en charge d'installer des témoins de façade sur le pignon de l'immeuble au 103 av Le Foll afin de suivre l'évolution des fissures a prévu d'intervenir le 15 janvier 2026. Elle entrera sur votre terrain avec une nacelle. Nous replacerons les blocs béton devant le portail afin de sécuriser les lieux après leur passage.

Par ailleurs, dans le cadre du diagnostic du bâtiment pour le consolider afin de résorber le péril, il est nécessaire de réaliser des études de sol (car d'après l'expert les fissures proviennent d'un affaissement du bâtiment suite à des problèmes au niveau du sol). Nous venons de recevoir le devis du bureau d'étude qui au vu de la hauteur sous plafond des caves, ne pourra pas faire les sondages nécessaires permettant de dimensionner les reprises en sous-œuvre depuis les caves. Il aurait besoin de réaliser 2 sondages sur votre terrain (près de l'immeuble). A ce jour, la date de cette intervention n'est pas encore fixée.

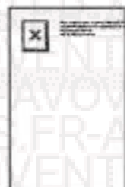
Pouvez vous nous confirmer votre accord ?

(si oui, le Bureau d'étude fera le nécessaire auprès de GRDF avant toute intervention).

Je suis disponible si vous avez besoin de plus de renseignements.

En vous remerciant par avance.

Bien cordialement



Direction du développement urbain
Direction du développement urbain
01 49 61 42 26
villeneuveleiroy.fr

