

Maître NORET Fabrice
15 Cours Raoult
BP132
77107 MEAUX Cedex

LAR : 2C 190 348 0757 8
N/Réf. : LG/VB/VA N°1050
V/Ref : FN/27658 ATG / SAB
Contact : Service Urbanisme
Tél. : 01.64.67.52.47
Courriel : urbanisme@mairie-villeparisis.fr

Villeparisis, le **08 DEC. 2025**


Objet : Travaux sans autorisation – 23 bis Henri IV

Maître,

Vous m'avez sollicité concernant la situation d'urbanisme du bien situé 23 bis avenue Henri IV à Villeparisis.

Après analyse des documents d'archives et des décisions administratives successives, je vous informe des éléments suivants.

En 1988, un certificat d'urbanisme négatif a été délivré pour l'ensemble du terrain, au sein duquel figurait le lot C, correspondant au bien objet de votre demande. Ce certificat précisait que ces parcelles étaient désignées comme inconstructibles.

Malgré cette décision négative,  déposé en 1990 une demande de permis de construire, laquelle a été refusée pour les motifs suivants :

- accès insuffisant à la voie publique ;
- non-respect des limites séparatives ;
- toiture non conforme aux règles alors en vigueur.

En dépit de ce refus, il ressort des éléments disponibles que des travaux ont tout de même été entrepris par Monsieur Sab.

En 1996, une agence immobilière a interrogé la Commune dans le cadre de la mise en vente du bien. Cette dernière a alors indiqué que le bâtiment existant était déjà non réglementaire au regard des décisions antérieures et de son implantation.

En 2000, une visite de contrôle sur site a été réalisée. Il apparaissait alors que des travaux complémentaires avaient été effectués depuis la période initiale. Aucun procès-verbal n'a toutefois été dressé à cette date par la commune.

S'agissant des possibilités de régularisation, je vous confirme qu'aucune régularisation n'est possible. Les règles de constructibilité applicables aux fonds de parcelles n'ont pas évolué depuis les décisions initiales, et la construction réalisée ne peut en aucun cas être rendue conforme aux règles d'urbanisme en vigueur ou passées.

Il n'existe pas de risque particulier en matière de procédure judiciaire, les faits étant anciens et prescrits, mais il convient de préciser que le bâtiment présente une impossibilité de reconstruction en cas de sinistre, la parcelle demeurant inconstructible en l'état.

Ces éléments constituent la situation administrative complète et opposable à ce jour concernant le bien.

A toute fin utile, je vous prie de trouver en copies les éléments du dossier en notre possession.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation

Maire-adjointe

A blue circular official stamp of the Maire-adjointe of Villeparisis. The stamp features a central emblem with a figure and the text 'MAIRIE DE VILLEPARISIS' around the perimeter. A black ink signature is written across the stamp.

VILLEPARISIS

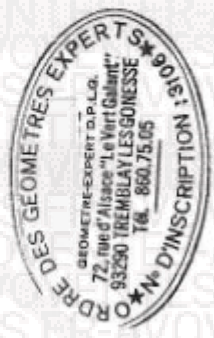
CADASTRE SECTION AM N 178

DÉTACHEMENT DE PARCELLE

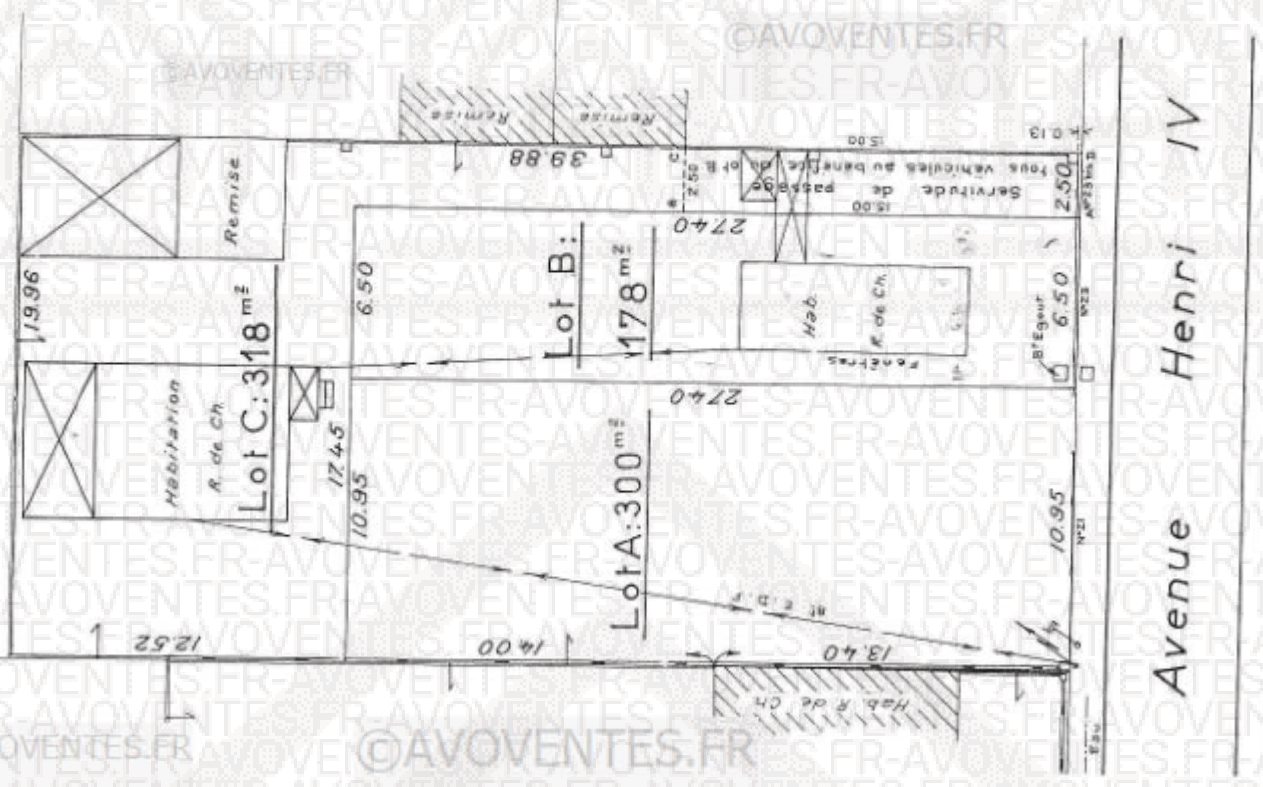
d'une propriété appartenant à

Monsieur

Superficie totale: 796 m²



S.H.O.N.
 Lot B: 372 m²
 Lot C: 613 m²



Avenue
 Henri IV

**REFUS DE
PERMIS DE CONSTRUIRE**

PRÉFET DE LA SEINE-SAINE-DENIS

NUMÉRO

VILLEPARISSIS

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Objet : Permis de construire pour la construction d'un

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° 6968

à l'adresse : 10, rue de la République

à Villeparisis

Représenté par : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

pour le compte de : M. HENRI IV

6968

DE DÉCIDER

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

Le présent permis de construire est accordé sous réserve de l'application des articles U3.2, U3.25, U3.31, U3.32 et U3.33 du Code de l'urbanisme.

C E B E T E

ART 1 - Le permis de construire est **REFUSE** pour les raisons indiquées dans la demande sus citée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme.

6) Le est exécutoire à compter de sa réception.

Un exemplaire de la présente décision est remis au titulaire du permis de construire.

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le titulaire d'un permis administratif qui désire se contester peut saisir le Tribunal administratif.

Le titulaire d'un permis contentieux peut saisir le Tribunal administratif de la décision attaquée. Il peut également saisir le Tribunal administratif de la décision attaquée.

Le délai de recours est de deux mois à compter de la date de notification de la décision attaquée.

Cette durée est prolongée de deux mois à compter de la date de notification de la décision attaquée.

Cette durée est prolongée de deux mois à compter de la date de notification de la décision attaquée.

Cette durée est prolongée de deux mois à compter de la date de notification de la décision attaquée.

Cette durée est prolongée de deux mois à compter de la date de notification de la décision attaquée.

Cette durée est prolongée de deux mois à compter de la date de notification de la décision attaquée.

7 FEV 1901
LE MAIRE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE UNE MAISON INDIVIDUELLE

1. **PROJET**
 1.1 **PROJET**
 1.2 **PROJET**
 1.3 **PROJET**
 1.4 **PROJET**

2. **TERRAIN**
 2.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 2.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 2.3 **ADRESSE COMMUNE**

3. **PROJET**
 3.1 **ANTÉRIORITÉ**
 3.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

4. **TERRAIN**
 4.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 4.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 4.3 **ADRESSE COMMUNE**

5. **PROJET**
 5.1 **ANTÉRIORITÉ**
 5.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

6. **TERRAIN**
 6.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 6.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 6.3 **ADRESSE COMMUNE**

7. **PROJET**
 7.1 **ANTÉRIORITÉ**
 7.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

8. **TERRAIN**
 8.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 8.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 8.3 **ADRESSE COMMUNE**

9. **PROJET**
 9.1 **ANTÉRIORITÉ**
 9.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

10. **TERRAIN**
 10.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 10.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 10.3 **ADRESSE COMMUNE**

11. **PROJET**
 11.1 **ANTÉRIORITÉ**
 11.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

12. **TERRAIN**
 12.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 12.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 12.3 **ADRESSE COMMUNE**

13. **PROJET**
 13.1 **ANTÉRIORITÉ**
 13.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

14. **TERRAIN**
 14.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 14.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 14.3 **ADRESSE COMMUNE**

15. **PROJET**
 15.1 **ANTÉRIORITÉ**
 15.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

1. **PROJET**
 1.1 **PROJET**
 1.2 **PROJET**
 1.3 **PROJET**
 1.4 **PROJET**

2. **TERRAIN**
 2.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 2.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 2.3 **ADRESSE COMMUNE**

3. **PROJET**
 3.1 **ANTÉRIORITÉ**
 3.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

4. **TERRAIN**
 4.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 4.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 4.3 **ADRESSE COMMUNE**

5. **PROJET**
 5.1 **ANTÉRIORITÉ**
 5.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

6. **TERRAIN**
 6.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 6.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 6.3 **ADRESSE COMMUNE**

7. **PROJET**
 7.1 **ANTÉRIORITÉ**
 7.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

8. **TERRAIN**
 8.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 8.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 8.3 **ADRESSE COMMUNE**

9. **PROJET**
 9.1 **ANTÉRIORITÉ**
 9.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

10. **TERRAIN**
 10.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 10.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 10.3 **ADRESSE COMMUNE**

11. **PROJET**
 11.1 **ANTÉRIORITÉ**
 11.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

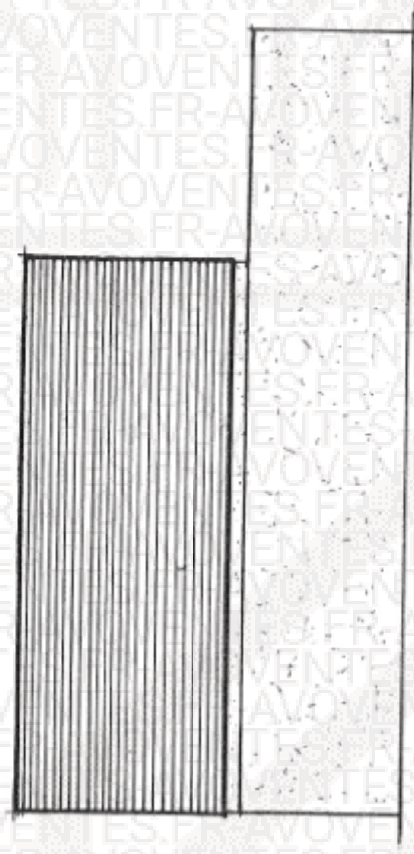
12. **TERRAIN**
 12.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 12.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 12.3 **ADRESSE COMMUNE**

13. **PROJET**
 13.1 **ANTÉRIORITÉ**
 13.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

14. **TERRAIN**
 14.1 **DESIGNATION DU TERRAIN**
 14.2 **ADRESSE PRECISE DU TERRAIN**
 14.3 **ADRESSE COMMUNE**

15. **PROJET**
 15.1 **ANTÉRIORITÉ**
 15.2 **AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL**

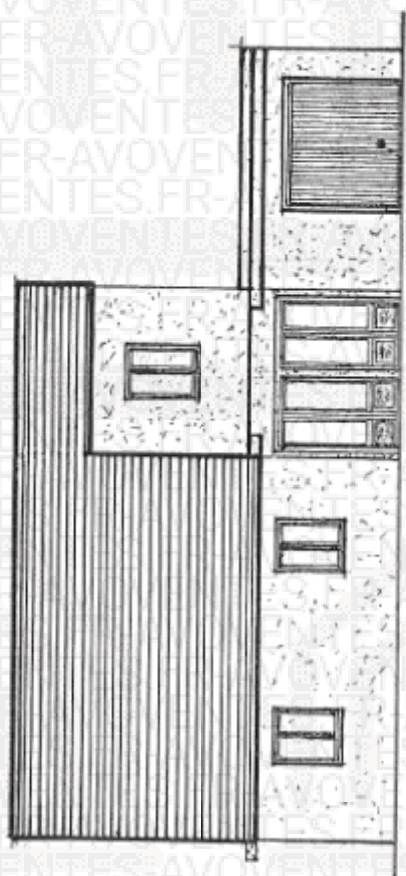
Facade arriere



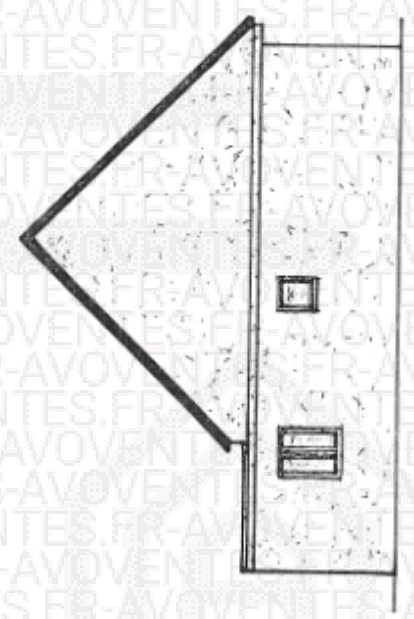
Pignon ouest

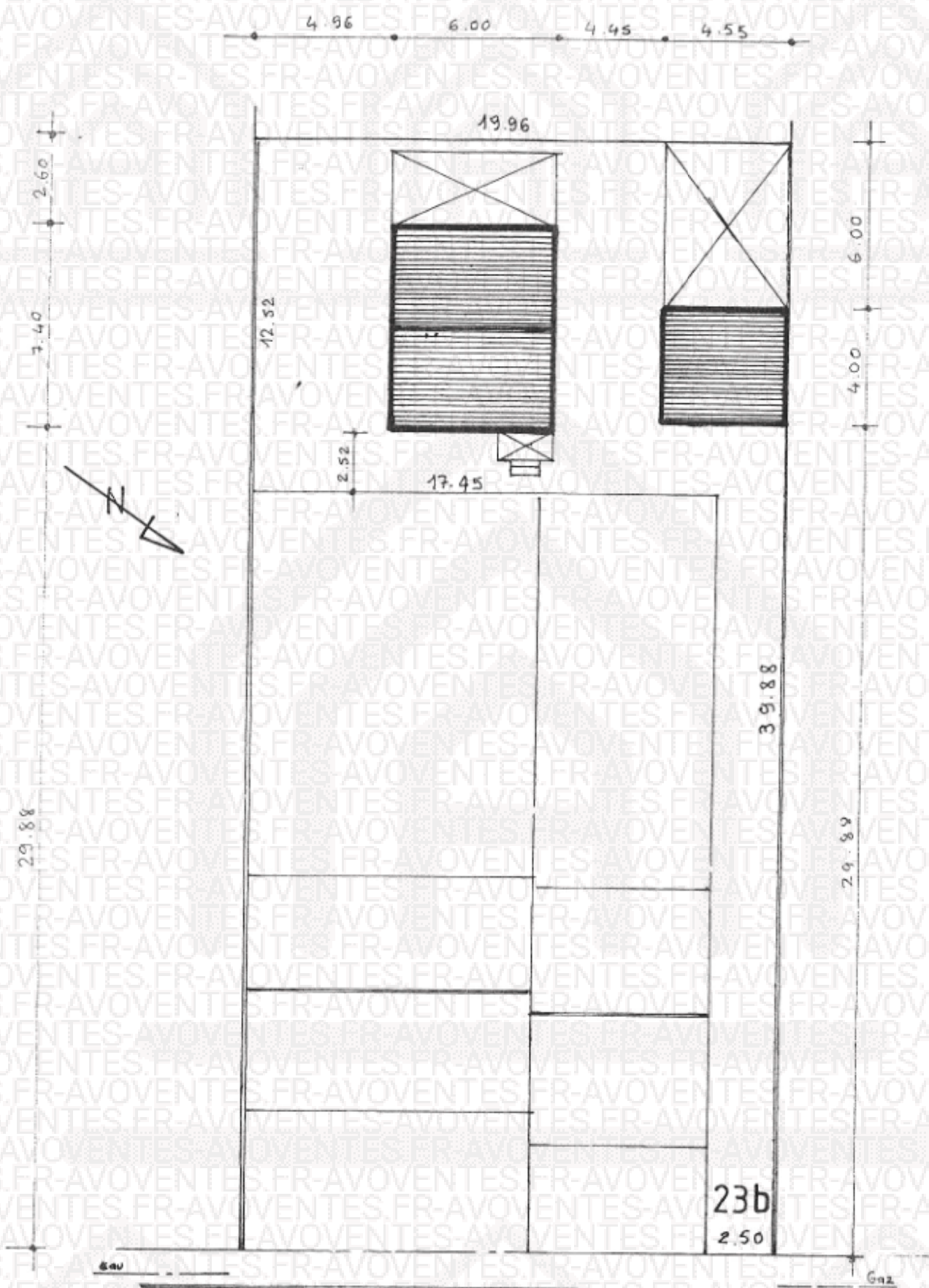


Facade avant



Pignon est

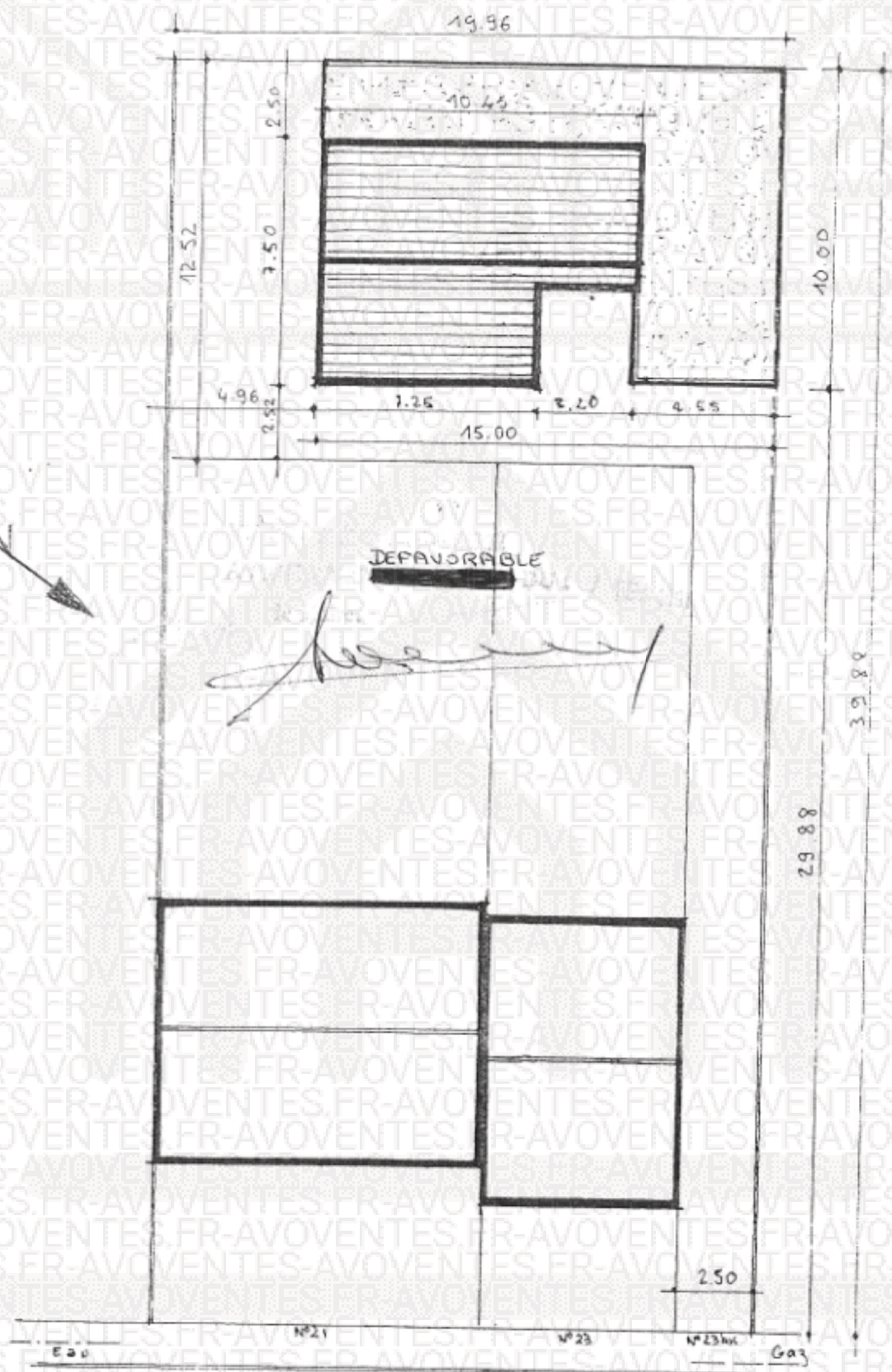




Avenue Henri IV

PLAN DE MASSE
existant

Ech. 1/200



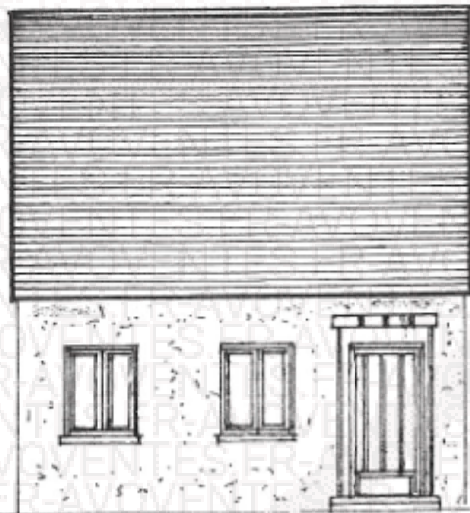
Avenue Henri IV

regout

Plan de masse

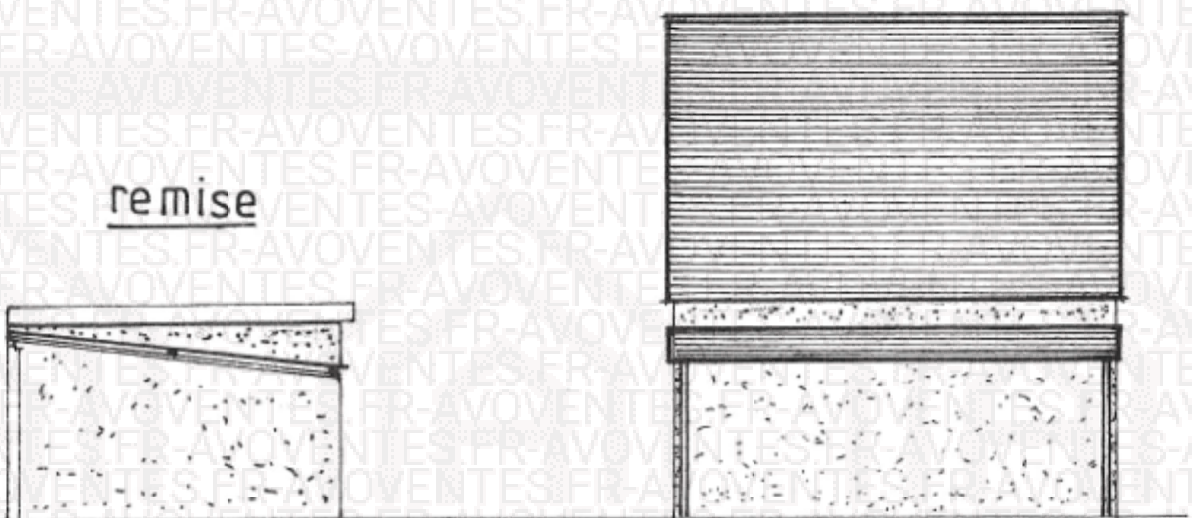
Ech. 1 / 200

FACADE AVANT



remise

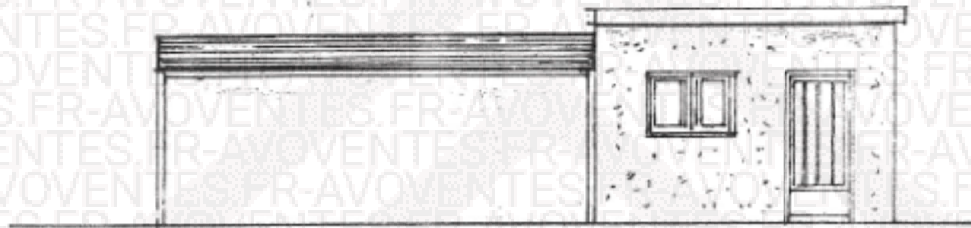
FACADE ARRIERE



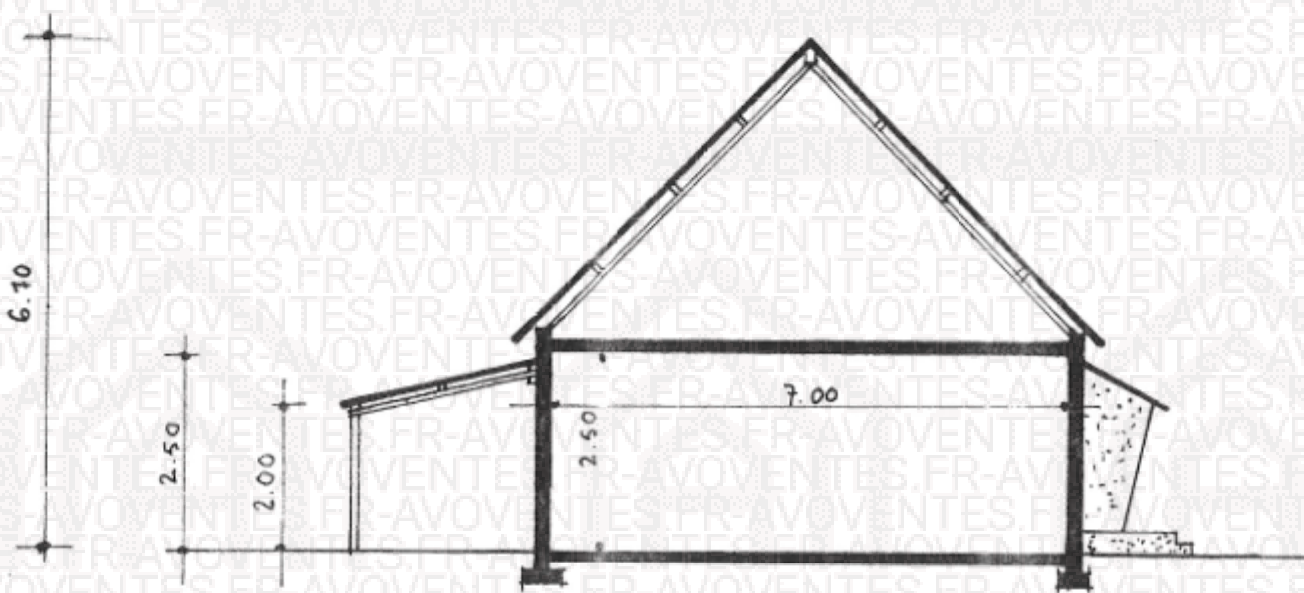
remise

Ech. 1/100

Remise

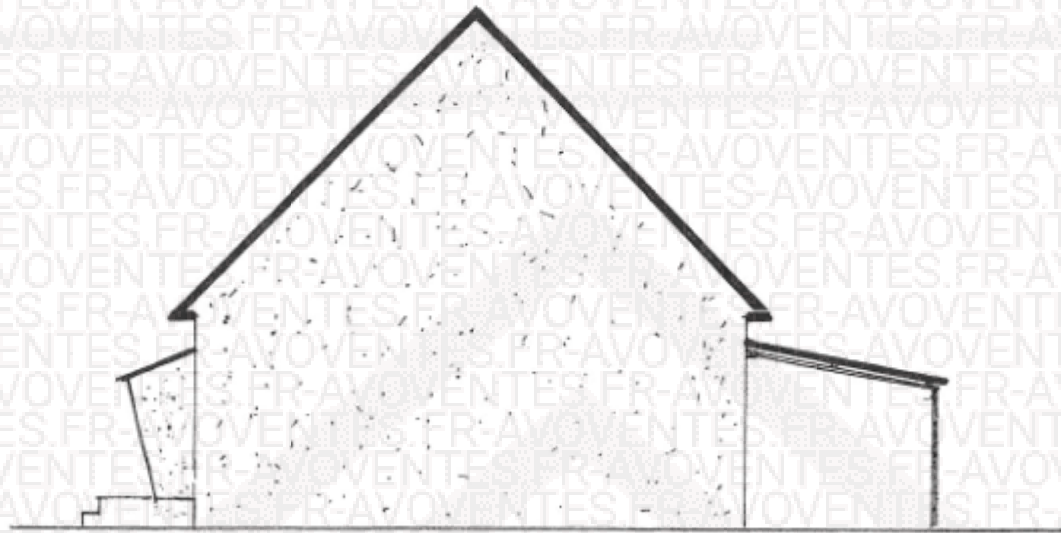


Coupe

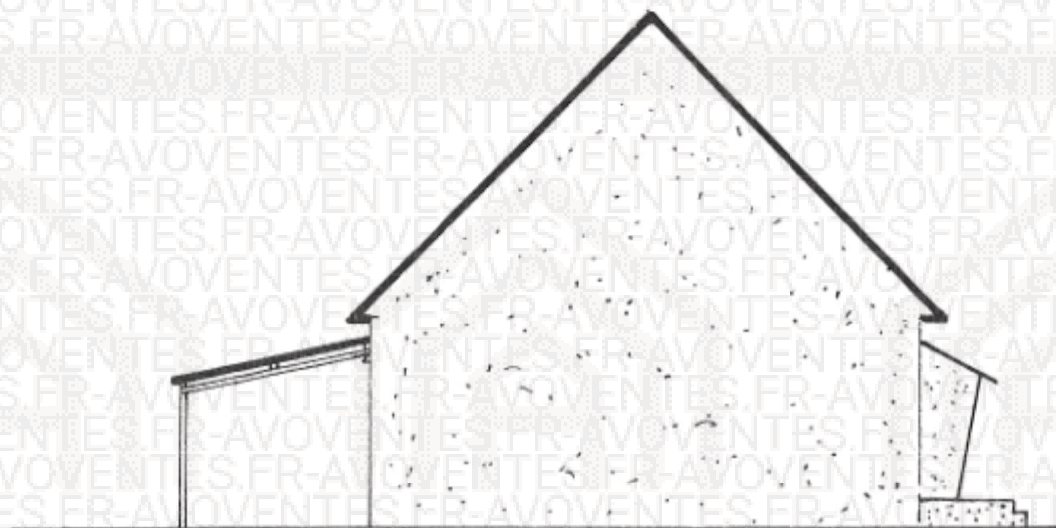


Ech. 1/100

Pignon ouest

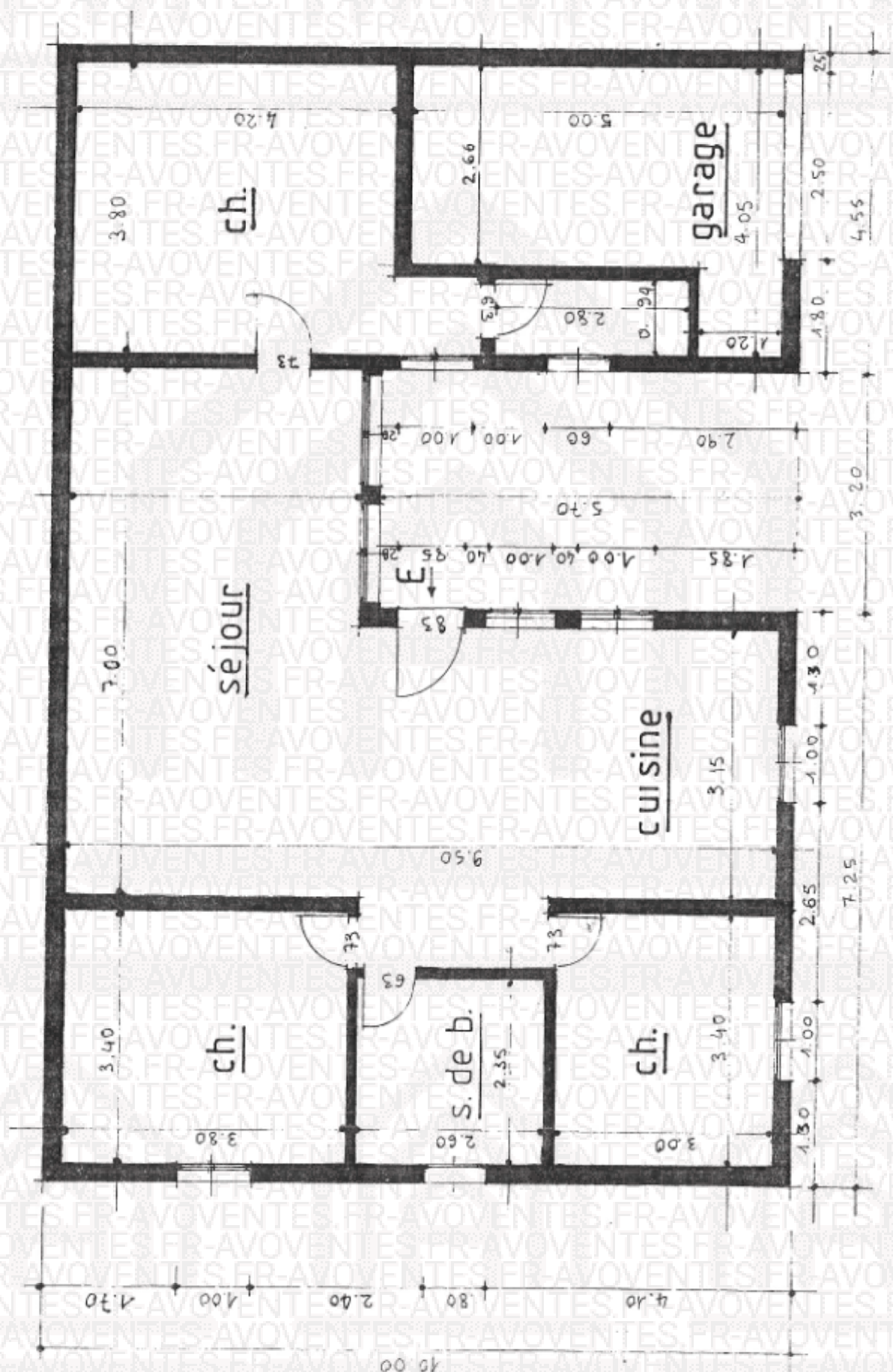


Pignon est



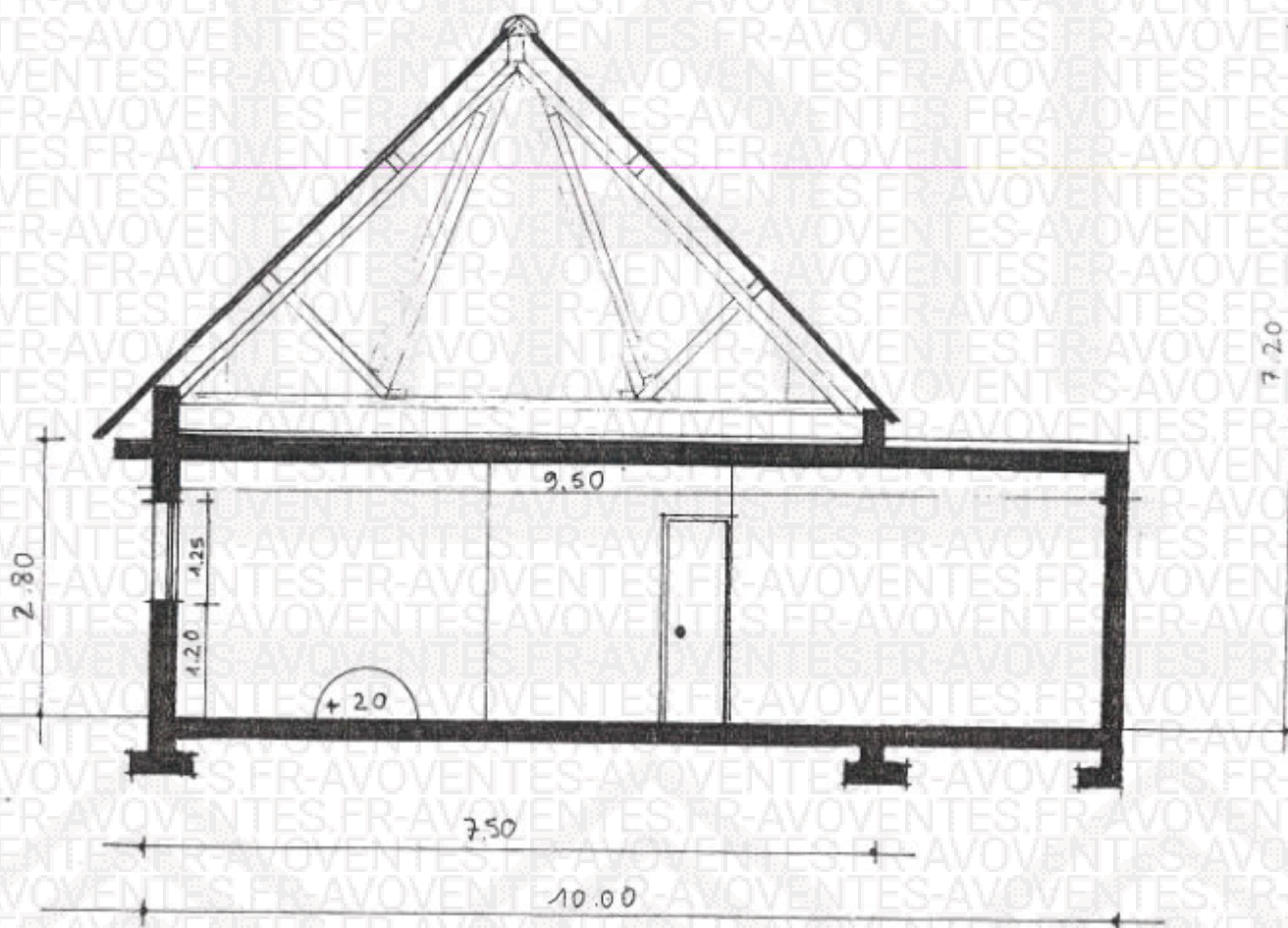
Ech.1/100

REZ DE CHAUSÉE

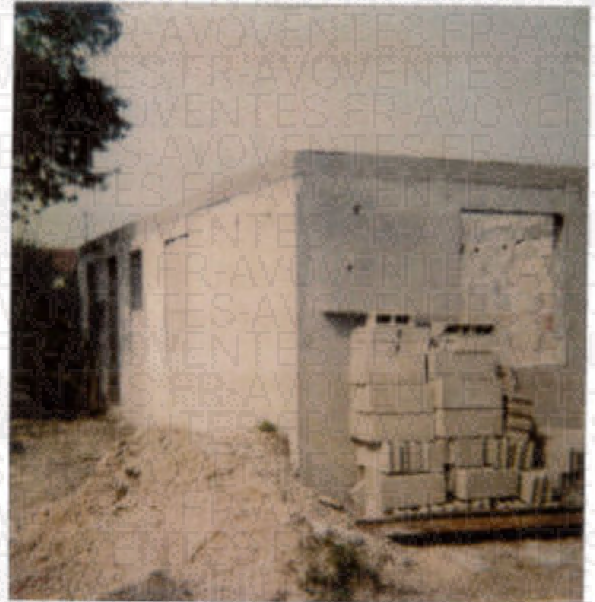


ech. 1/75

coupe



éch. 1/75



le 15-05-90
10h00
FAÇADE NORD-EST et
Angle façade SUD-EST

le 15-05-90
10h00
ANGLE
FAÇADE SUD-EST &
FAÇADE NORD-EST



le 15-05-90
10h00
PARTIE ENCLAVÉE DE LA
FAÇADE NORD-EST

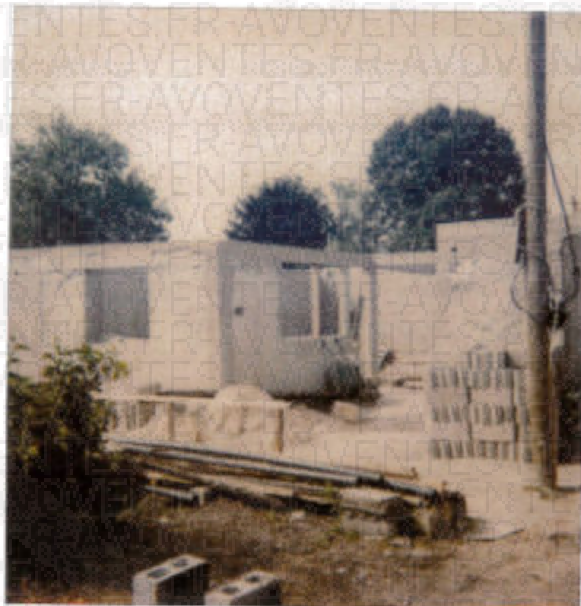
le 15-05-90
10h00
PARTIE ENCLAVÉE DE LA
FAÇADE NORD-EST



le 15-05-90

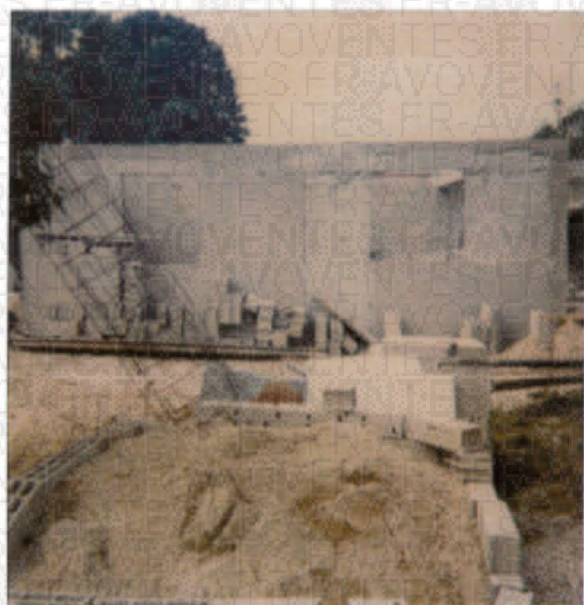
10^h00

FACADE NORD-EST
Vue du passage



le 15-05-90

FACADE NORD-EST



le 15-05-90

10^h00

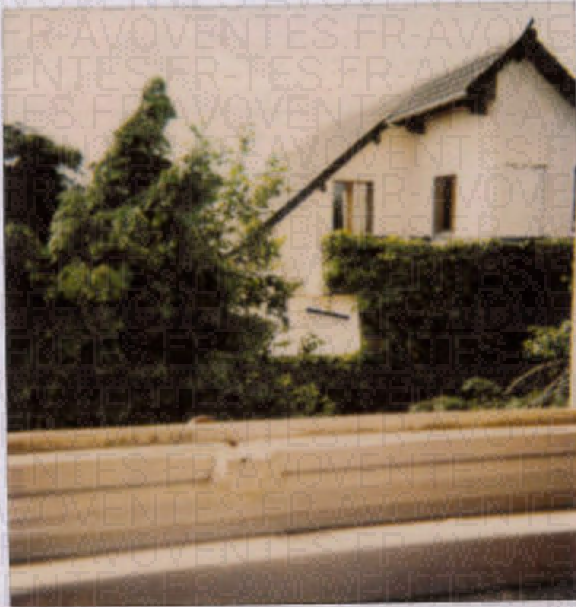
FACADE NORD-EST



le 15-05-90

10^h00

FACADE NORD-EST



le 1/6/96



1/6/96

23 Bis Av Henric III

Alpaire

©AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR

Ville de Villeparisis

SERVICE URBANISME
JCP/CL

Le 9 Juillet 1996

ETIMO
153, Avenue G. de Gaulle

77270 VILLEPARISIS

OBJET : Vente
Immeuble sis 23 Bis Avenue HENRI IV

Monsieur,

Suite à votre demande, la Police Municipale lors de sa visite du 6 Juillet 1996, a constaté que parmi les travaux mentionnés au paragraphe " *conditions suspensives* " certains n'ont pas été réalisés.

Cependant, je vous informe que propriétaire, a déposé un permis de construire à l'effet d'agrandir cet immeuble et que cette demande lui a été refusée le 7 Février 1991, compte tenu de l'inconstructibilité du terrain.

D'ailleurs, un certificat d'urbanisme négatif a été délivré le 28 avril 1998.

En conséquence, le bâtiment existant ne pouvant faire l'objet d'aucune modification ou travaux confortatifs, je vous invite à en informer les éventuels acquéreurs.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

L'ADJOINT DÉLÉGUÉ

Ville de Villeparisis

Service Urbanisme

S.G. Service urbanisme
Ref: JML/0153435769

Villeparisis, le 29 mars 2000

L.R.A.R.

N. Réf : JCP/vg → 5 jours
OBJET : Création de baies sans autorisation
23 bis, Avenue Henri IV

115 Ghisbain face au
Prestans
élévées

Monsieur,

Suite à une visite de contrôle effectuée par nos services en date du 25 mars dernier, il a été constaté que vous aviez créé des baies principales en pignon Nord-Ouest de votre pavillon, sans autorisation.

Or, l'article UC 7 du règlement du Plan d'Occupation des Sols stipule un retrait obligatoire par rapport à la limite séparative de 8 mètres minimum lorsque la façade comporte des baies principales.

Par conséquent, les modifications effectuées n'étant pas conformes au Plan d'Occupation des Sols, nous vous invitons à supprimer ces ouvertures dans un délai de **UN MOIS** à réception de la présente.

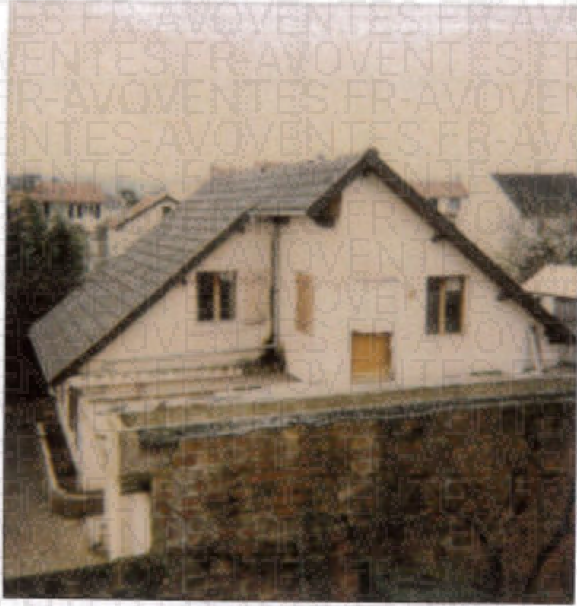
Cette mise en demeure restée sans effet, nous nous verrions dans l'obligation de vous dresser un procès verbal.

Dans cette attente,

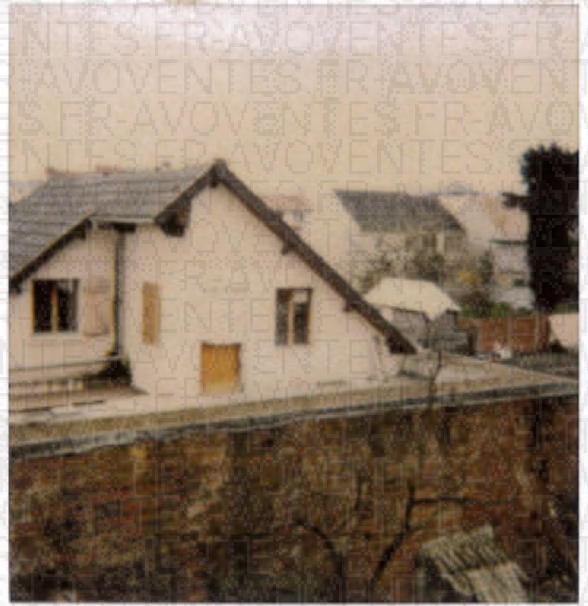
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

L'Adjoint Délégué

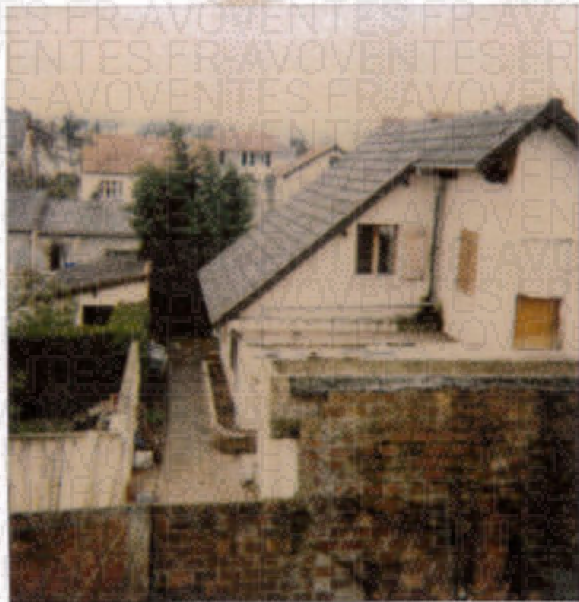




23 bis Avenue HENRI II
le 25/03/2000 10^h00



23 bis Avenue HENRI II
le 25/03/2000 10^h00



23 bis Avenue HENRI II
le 25/03/2000 10^h00