



Direction du Développement Urbain
Service urbanisme

RJ/CV/LM/CD

Affaire suivie par : Chloé DAUVILLIERS

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la commune

Déposé le :	22 avril 2026	Numéro du dossier :	N° CU 094 077 26 00101
Demandeur :	SELARL AKPR	Adresse du terrain :	26, RUE AMEDEE SIMON
Demeurant au :	14, rue Lejemptel 94300 VINCENNES	Référence(s) cadastrale(s) et superficie :	77 AO 73 (148 m²)
Pour un certificat d'urbanisme :	CU d'information		

Le Maire de Villeneuve-le-Roi,

Vu la demande référencée ci-dessus, présentée en vue de l'obtention d'un certificat d'urbanisme d'information conformément à l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, relatif aux dispositions d'urbanisme applicables, aux limitations administratives au droit de propriété ainsi qu'aux taxes et participations d'urbanisme afférentes au terrain désigné ci-dessus, situé sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article R.102-3, 10°, relatif à l'Opération d'Intérêt National (OIN) d'Orly-Rungis-Seine Amont, portant sur les travaux d'aménagement réalisés dans les périmètres définis par le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 ;

Vu la délibération n° CM2023/10/12/10-1 du Conseil métropolitain en date du 12 octobre 2023 portant reconnaissance de l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement de la Grusie et du Val d'Ablon ;

Vu la délibération n° CM2023/10/12/10-2 du Conseil métropolitain en date du 12 octobre 2023 portant prise en considération du projet d'aménagement du secteur du Val d'Ablon, en application de l'article L.102-13 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° CM2025/12/04-3 du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2025, instituant à nouveau le droit de préemption urbain au profit de la Métropole du Grand Paris, dans le secteur du Val d'Ablon, inscrit en opération d'intérêt métropolitain ;

Vu la délibération n° CM2025/12/12/04-4 du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2025 instituant à nouveau le droit de préemption urbain renforcé au profit de la Métropole du Grand Paris, dans le secteur du Val d'Ablon, inscrit en opération d'intérêt métropolitain ;

Vu la délibération n°2025-12-16_4191 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 décembre 2025, approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal, entrée en vigueur le 21 février 2026 et couvrant l'intégralité du territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi ;

Vu la délibération n°2025-12-16_4195 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 décembre 2025 instaurant les droits de préemption urbain simple et renforcé ;

Vu la délibération n° 2025-12-16_4216 du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 décembre 2025, déléguant le droit de préemption urbain simple et renforcé à la commune de Villeneuve-le-Roi sur son territoire, à l'exclusion du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain du Val d'Ablon ;

Vu la délibération n° 2026-02-17_4291 relative à l'instauration du droit de préemption urbain simple et renforcé sur le territoire de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et portant correction d'une erreur matérielle dans la délibération n° 2025-10-16_4195 du 16 décembre 2025 ;

Vu l'arrêté n°2026-211 en date du 17/04/2026 donnant délégation de signature à Madame Claire VALENTIN 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 certificat, 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 couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal – (ci-après P.L.U.i.) - approuvé le 16 décembre 2025, entré en vigueur le 21 février 2026 et couvrant l'intégralité du territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi.

Le PLUi est tenu à la disposition du public sur le site internet de la commune de Villeneuve-le-Roi, à l'adresse suivante : <https://www.villeneuve-le-roi.fr/mon-quotidien/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal/>, et sur le site internet de l'Etablissement public territorial du Grand Orly Seine Bièvre à l'adresse suivante : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal/>, ainsi que sur la plateforme nationale Géoportail.

- Le terrain est situé en zone **UH** du PLUi.
- Le terrain est situé dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) stratégique « Grand Orly ».
- Le terrain est situé dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) stratégique de la vallée de la Seine et de ses affluents.
- Le terrain est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé institué au profit de la Métropole du Grand Paris sur le secteur du Val d'Ablon.
- Le terrain est compris dans le périmètre d'une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain (OIM) conformément à la délibération du Conseil métropolitain en date du 12 octobre 2023 portant prise en considération du projet d'aménagement du secteur du Val d'Ablon, en application de l'article L.102-13 du code de l'urbanisme ;

A ce titre et en application des articles L.102-13 et L.424-1 du Code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme si le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération.

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'aérodrome 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 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)**
- **Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne (arrêté n°2007/4410 du 12 novembre 2007) : zone bleue**

Article 4 : Taxes

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

- **Taxe d'aménagement :**

Valeur forfaitaire 2026	1011 €/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	105,79	94,04	16,49

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 :	- 0,69 €
--	----------

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 :

- **Toute création de logements supplémentaires, y compris par division de logements existants, est interdite lorsqu'elle est incompatible avec les règles de stationnement du PLUi et les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit applicables à l'unité foncière.**
- 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
 - o Un arrêté de péril : non
 - o Un arrêté d'insalubrité : non
 - o Un plan d'alignement : non
- À ce jour, la mairie n'a pas été destinataire de déclaration de présence de termites dans ce secteur. Le bénéficiaire est invité à se rapprocher du propriétaire vendeur afin de s'en assurer. Il est rappelé que la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose la déclaration en mairie de la présence de termites lorsqu'elle est constatée.
- À ce jour, la mairie n'a pas été informée de la présence de mэрule dans ce secteur. Le bénéficiaire est invité à se rapprocher du propriétaire vendeur afin de s'en assurer.
- Pour toute question relative à l'assainissement, le bénéficiaire est invité 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.

Fait à Villeneuve-le-Roi, le 07/05/2026

Par délégation du Maire
Claire VALENTIN
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 - MAIRIE DE VILLENEUVE-LE-ROI

Direction du développement urbain

Service urbanisme

RJ/CV/LM/CD

Affaire suivie par : Chloé DAUVILLIERS

urbanisme@villeneuveleroi.fr

01 49 61 42 42

AKPR

14, rue Lejemptel

94300 Vincennes

Objet : Aligement 26, rue Amédée Simon

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre courriel en date du 15 Avril 2026 concernant le bornage du bien situé 26, rue Amédée Simon, cadastré section : AD 73.

Je vous précise que cette parcelle n'est pas grevée d'une servitude d'alignement et que l'alignement du domaine public, déterminé par la limite de propriété, est conservé sur la rue Amédée Simon.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Villeneuve-le-Roi, le 11/05/2026

Par délégation du Maire

Claire VALENTIN

Directrice du Développement Urbain



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - MAIRIE DE VILLENEUVE-LE-ROI

Direction du développement urbain

Service urbanisme

MM/CV/LM/CD

Affaire suivie par : Chloé DAUVILLIERS

urbanisme@villeneuveleroi.fr

01 49 61 42 42

AKPR

14, rue Lejemptel

94300 Vincennes

Objet : Certificat de numérotage – 26, rue Amédée Simon

Madame, Monsieur,

Je soussigné, Didier GONZALES, Maire de la commune de Villeneuve-le-Roi, certifie que la parcelle AD 73, porte le numéro de voirie suivant, conformément au plan joint :

N° de parcelle	Numéro de voirie	Nom de la voie
AD 73	26	Rue Amédée Simon

En foi de quoi le présent certificat est fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit.

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

Villeneuve-le-Roi, le 11/05/2026

Par délégation du Maire

Manuel MERLINO

Adjoint au Maire délégué à

l'aménagement durable et aux affaires
générales



Département :
VAL DE MARNE

Commune :
VILLENEUVE LE ROI

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 11/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

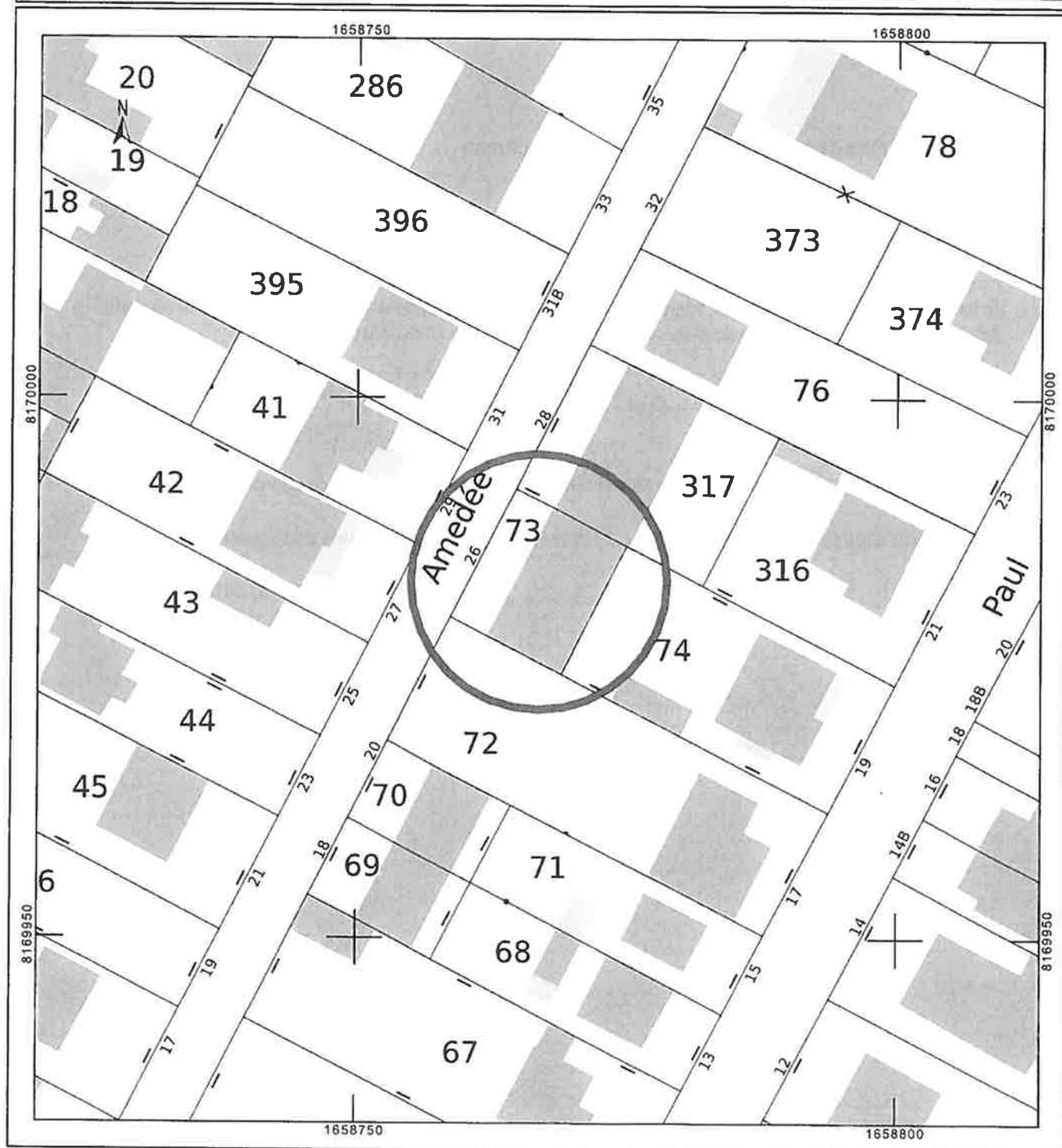
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94037
94037 CRETEIL CEDEX
tél. 01 43 99 36 36 -fax
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - MAIRIE DE VILLENEUVE-LE-ROI

Direction du Développement Urbain
Service Communal d'Hygiène et de Santé
CV/GS

Affaire suivie par :
Schooppe gilles
schs@ville-villeneuve-le-roi.fr
01 49 61 42 42

Villeneuve-le-Roi, le 11/05/2026

AKPR
14 rue Lejemptel
94300 Vincennes

CERTIFICAT D'HYGIENE ET DE SALUBRITE

Le Maire de la Commune de VILLENEUVE-LE-ROI soussigné, atteste que le bien sis
26 Rue Amédée Simon 94290 Villeneuve le roi / PARCELLES CADASTRALES : AD73

- ☒ Ne fait pas l'objet à ce jour d'un arrêté d'insalubrité
- ☒ Ne fait pas l'objet à ce jour d'un arrêté de péril
- ☒ Ne fait pas l'objet à ce jour d'un arrêté impropre à l'habitation
- ☐ N'est pas implanté dans une zone contaminée par les termites et/ou des insectes xylophages (loi du 08/06/1999).
- ☐ Le département du Val-de-Marne est classé en zone à risque d'exposition au plomb par l'arrêté préfectoral n° 2000/3300 du 19 septembre 2000.
Par conséquent, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse de vente pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1948.

NB : le bien n'a pas fait l'objet d'une visite préalable à la rédaction de ce certificat, lequel ne garantit pas que le bien respecte les règles d'habitabilité définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

En foi de quoi est délivré le présent certificat.



Manuel MERLINO
Adjoint au Maire
Délégué à l'aménagement
Durable et aux affaires générales