

## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : KAFMAN  
Réalisé par Alexandre FIN  
Pour le compte de CABINET MARMAGNE

Date de réalisation : 10 février 2023 (Valable 6 mois)  
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° 2019/03117 du 8 octobre 2019.

### REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
35 Av. de Choisy  
94190 Villeneuve-Saint-Georges

Référence(s) cadastrale(s):  
AV0137, AV0138

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur  
Kaufman et Broad développement



### SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation	approuvé	21/11/2018	oui	non	p.3
PPRn	Inondation	approuvé	12/11/2007	oui	oui <sup>(1)</sup>	p.3
PPRn	Inondation Par ruissellement et coulée de boue	prescrit	09/07/2001	oui	non	p.4
SIS <sup>(2)</sup>	Pollution des sols	approuvé	02/03/2020	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 1 - Très faible <sup>(3)</sup>				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(4)</sup>				non	-	-

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(5)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	6 sites* à - de 500 mètres

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10

## Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

### 1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2019/03117** du **08/10/2019**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 10/02/2023

#### 2. Adresse

Parcelle(s) : AV0137, AV0138  
35 Av. de Choisy 94190 Villeneuve-Saint-Georges

#### 3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui  non   
Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

**Inondation**  **Crue torrentielle**  **Remontée d'argiles**  **Submersion marine**  **Avalanche**   
**Mouvement de terrain**  **Mvt terrain-Sécheresse**  **Séisme**  **Cyclone**  **Eruption volcanique**   
**Feu de forêt**  **autre**

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui  non   
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui  non

#### 4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui  non   
Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

**Risque minier**  **Affaissement**  **Effondrement**  **Tassement**  **Emission de gaz**   
**Pollution des sols**  **Pollution des eaux**  **autre**

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui  non   
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

#### 5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui  non   
Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

**Risque industriel**  **Risque thermique**  **Effet de surpression**  **Effet toxique**  **Projection**

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non   
L'immeuble est situé en zone de prescription oui  non   
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui  non

#### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Fort  Moyenne  Modérée  Faible  Très faible   
zone 4  zone 3  zone 2  zone 1

#### 7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R.125-23 du code de l'environnement et R.1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Significatif  Faible avec facteur de transfert  Faible   
zone 3  zone 2  zone 1

#### 8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

#### 9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui  non   
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2020/696 du 02/03/2020 portant création des SIS dans le département

#### Parties concernées

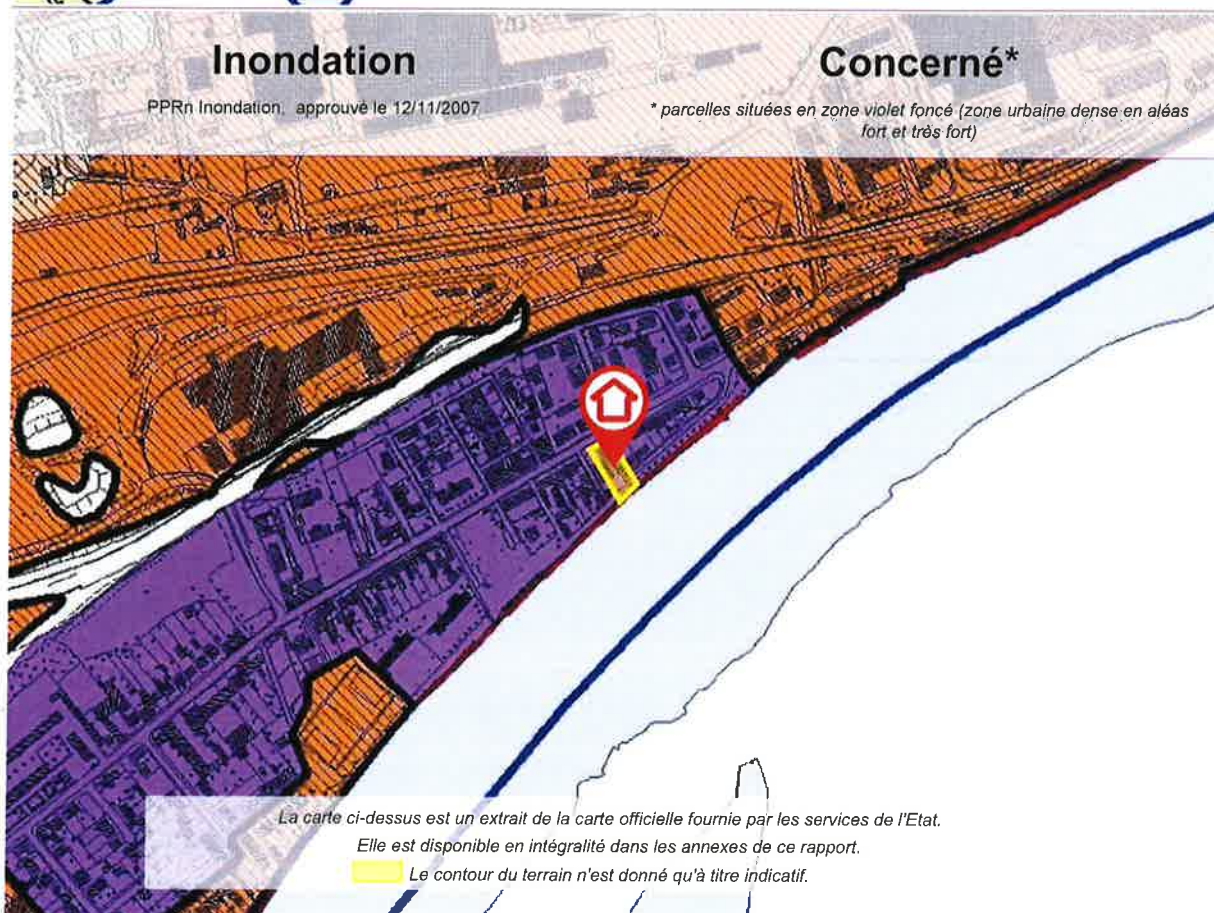
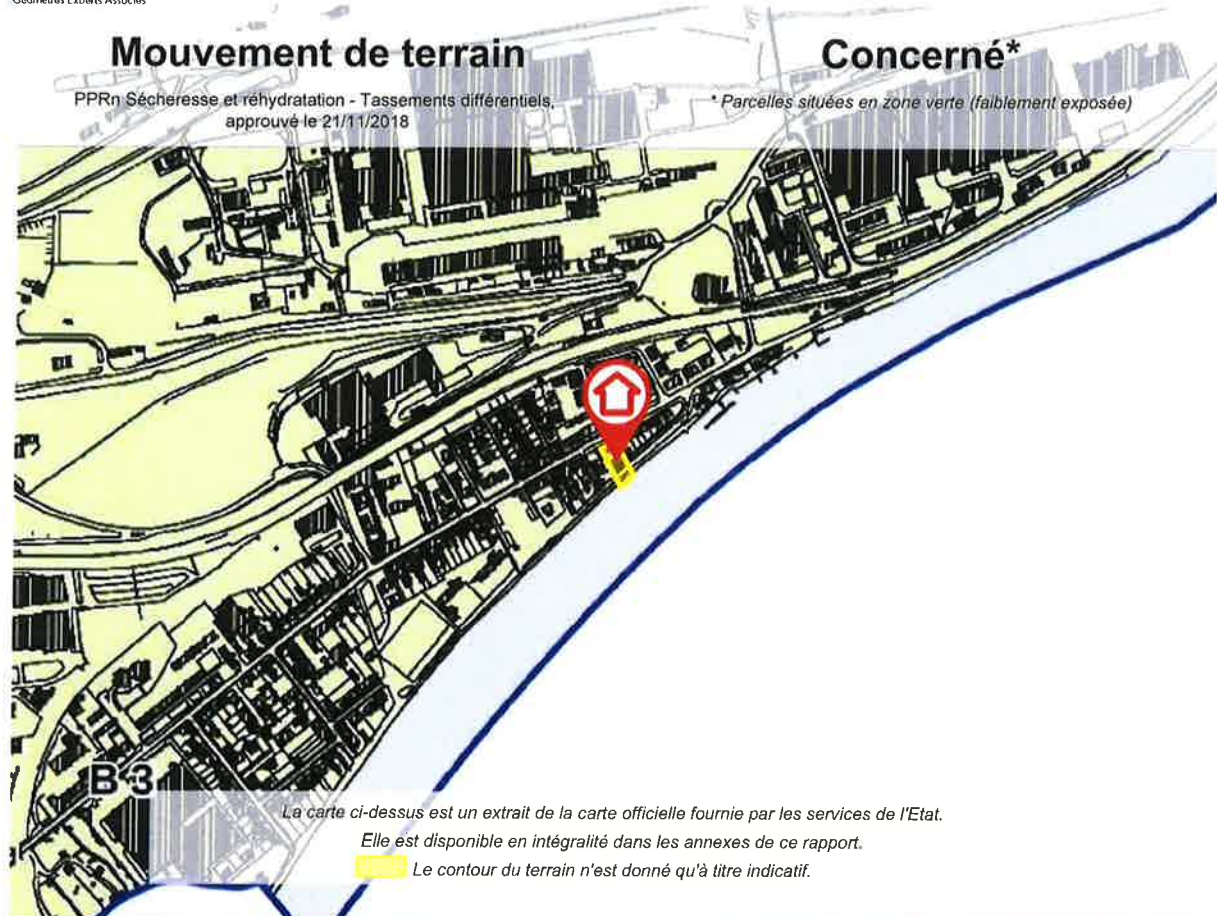
**Vendeur** Kaufman et Broad développement à **COURBEVOIE** le **10/02/23**  
**Acquéreur** \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux".

La Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie I et sur sa seule responsabilité

Attention ! Si l'obligation ou l'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.





## Inondation

PPRn Par ruissellement et coulée de boue, prescrit le 09/07/2001

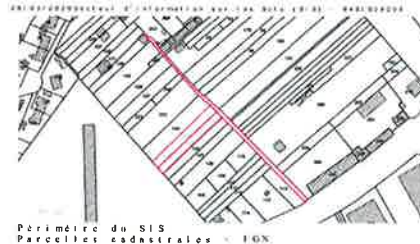
## Concerné\*

*\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.*

## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

*Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :*

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 02/03/2020



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2021	20/06/2021	02/07/2021	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/06/2018	11/06/2018	15/08/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/06/2001	07/07/2001	09/02/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1997	31/12/1998	14/07/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/07/1995	02/07/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/1995	31/01/1995	03/08/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/08/1992	09/08/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1901	30/04/1907	30/12/1907	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	30/09/1991	18/08/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/02/1984	13/02/1984	10/08/1984	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/1983	25/04/1983	24/06/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs [www.prim.net](http://www.prim.net)

Préfecture : Créteil - Val-de-Marne  
Commune : Villeneuve-Saint-Georges

Adresse de l'immeuble :  
35 Av. de Choisy  
Parcelle(s) : AV0137, AV0138  
94190 Villeneuve-Saint-Georges  
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

Kaufman et Broad développement



## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 12/11/2007, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "Installation Classée pour la Protection de l'Environnement." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- Quelle que soit la zone et sous la condition "aire extérieure de parking de véhicule ou engin au niveau du terrain naturel." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- Quelle que soit la zone et sous la condition "concessionnaire ou gestionnaire de réseau de fluide." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- Quelle que soit la zone et sous la condition "gestionnaire d'infrastructure de transport." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- Quelle que soit la zone et sous la condition "produit ou matériel entreposé à l'extérieur sous la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et susceptible d'être emporté par la crue." : référez-vous au règlement, page(s) 55

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 12/11/2007
- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 21/11/2018
- > Note de présentation du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 21/11/2018

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par CABINET MARMAGNE en date du 10/02/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2019/03117 en date du 08/10/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 21/11/2018. Parcelles situées en zone verte (faiblement exposée)  
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 12/11/2007. parcelles situées en zone violet foncé (zone urbaine dense en aléas fort et très fort)  
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Inondation Par ruissellement et coulée de boue et par le PPRn Inondation prescrit le 09/07/2001.  
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2019/03117 du 8 octobre 2019
- > Cartographies :
  - Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 21/11/2018
  - Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 12/11/2007
  - Cartographie réglementaire de la sismicité

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*

Direction de la coordination des politiques  
publiques et de l'appui territorial

Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Bureau de l'environnement et des procédures  
d'utilité publique

Pôle interdépartemental de prévention  
des risques naturels

**Arrêté n° 2019/03117 du 8 octobre 2019**  
**relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens**  
**immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la**  
**commune de Villeneuve-Saint-Georges**

LE PREFET DU VAL DE MARNE  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;
- VU** l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU** l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001/2440 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention du Risque inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 portant approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2018/3846 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 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2015/2405 du 31 juillet 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2019/2115 du 10 juillet 2019, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne modifiant l'arrêté 2015/2362 du 31 juillet 2015 ;

**CONSIDÉRANT** l'obligation d'information prévue à l'article R. 125-23 du code de l'environnement  
**SUR** la proposition de la Secrétaire générale de la préfecture ;

**A R R Ê T E**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : L'arrêté n°2015/2405 est abrogé.

**ARTICLE 2 :** L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Villeneuve-Saint-Georges, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain,
- inondation de la plaine sur les vallées de la Marne et de la Seine,
- mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

**ARTICLE 3 :** Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- l'arrêté préfectoral n°2001/2440 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain »,
- le plan de prévention du risque inondation de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007,
- l'arrêté préfectoral n°2018/3846 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.

**ARTICLE 4 :** Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Lorsqu'un plan de prévention est prescrit, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances. Le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

**ARTICLE 5 :** Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Villeneuve-Saint-Georges, de tout arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

**ARTICLE 6 :** Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au Maire de Villeneuve-Saint-Georges, aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses.

Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val-de-Marne :

<http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>

Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2015/2405 du 31 juillet 2015, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

**ARTICLE 8 :** La Secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses, le Maire de Villeneuve-Saint-Georges, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne et le Directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie Île-de-France, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Pour le Préfet et par délégation,  
le Directeur régional et interdépartemental  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

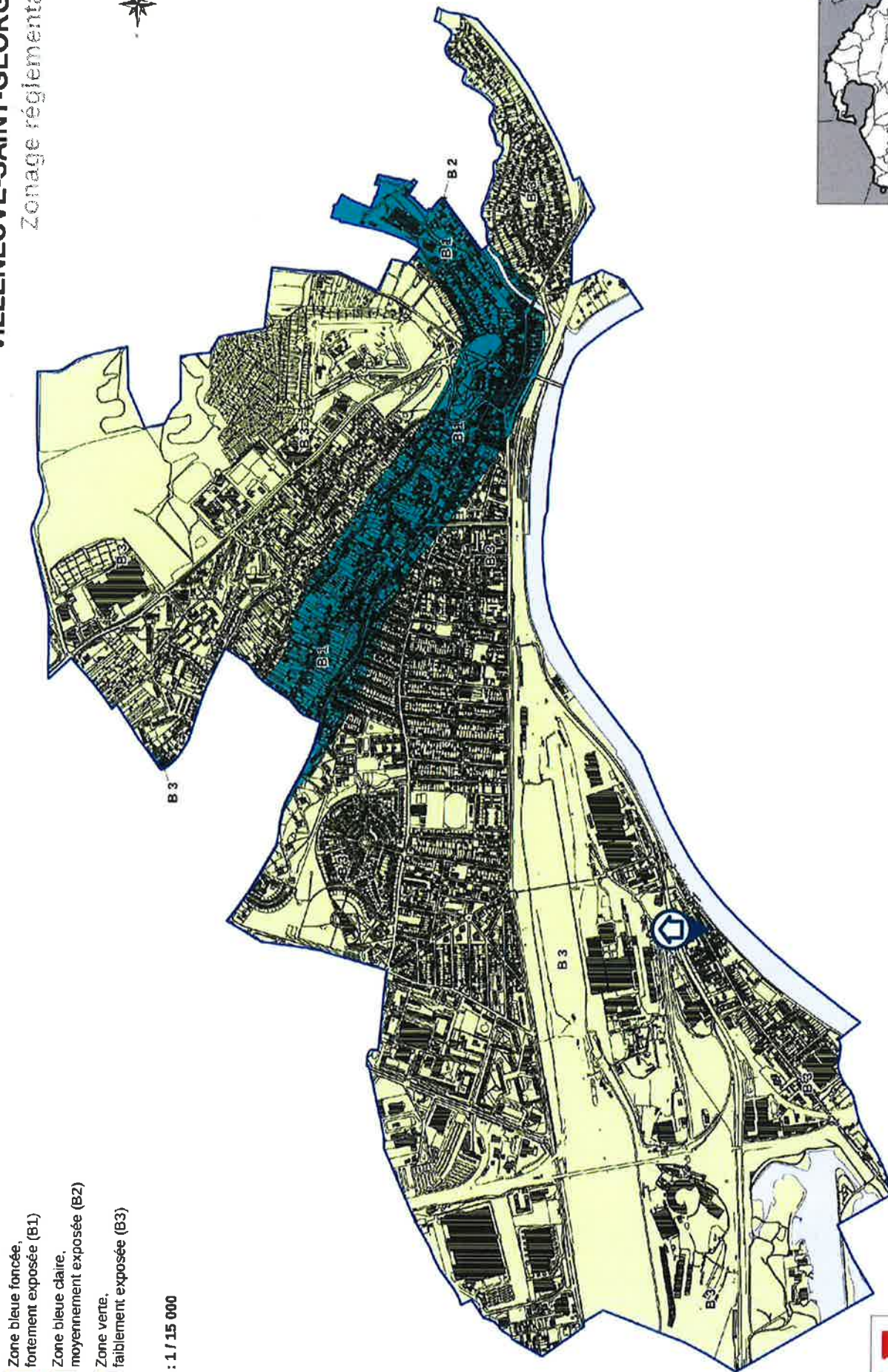
SIGNE

Jérôme GOELLNER



# VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

## Zonage réglementaire



### Légende :

- Zone bleue foncée, fortement exposée (B1)
- Zone bleue claire, moyennement exposée (B2)
- Zone verte, faiblement exposée (B3)

Echelle : 1 / 15 000



Document en libre accès  
brgm



# VILLENŌVE-SAINŌ-GEORGES

## Zonage rŉgionnaire



	Limite communale
	Hydrographie
	Cens 1850
	Zone rouge (de grand logement)
	Zone verte (Espace naturel de loisirs)
	Zone orange foncŉ (Autre espace urbanisŉ en dŉs fort et trŉs fort)
	Zone orange clair (Autre espace urbanisŉ en dŉs mŉdŉ)
	Zone d'opŉration d'intŉrŉt national situŉe en zone orange
	Zone violette foncŉ (Zone urbaine dense en dŉs fort et trŉs fort)
	Zone violette clair (Zone urbaine dense en dŉs mŉdŉ)
	Zone bleue (Centre urbain)

Echelle : 1 / 15000





### Zonage réglementaire

Zones de sismicité

-  Très faible
-  Faible
-  Modérée
-  Moyenne
-  Forte
-  Limites communales

Contours commune NEM 2018  
Fond de carte mapbox  
Données sismiques MTHS 2010

