

Département :
Val de Marne

Commune :
CRETEIL

Section : BF
Feuille : 000 BF 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 07/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

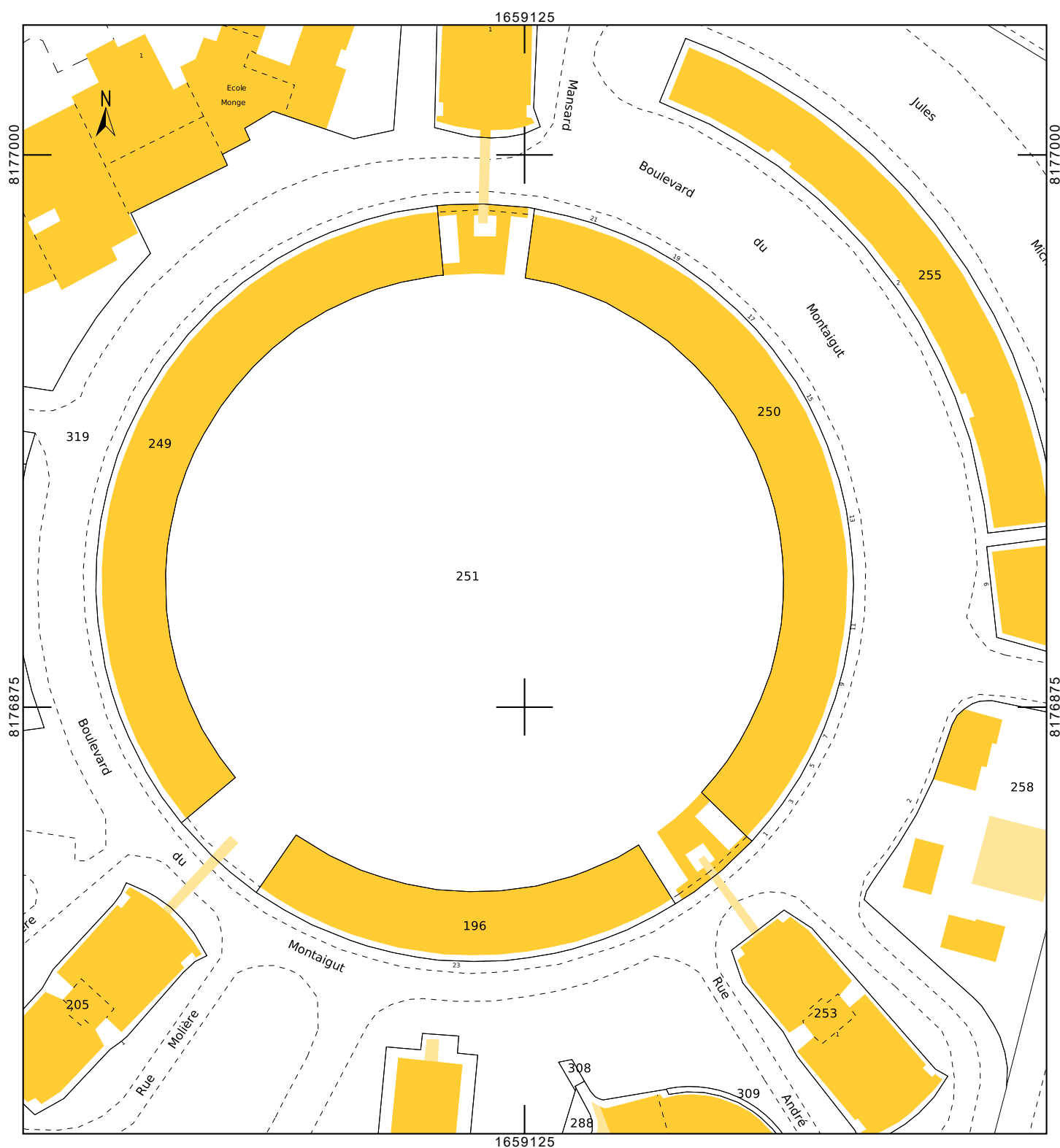
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de CRETEIL
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94000
94000 CRETEIL
tél. 01 43 99 65 79 -fax
cdif.creteil@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Note de renseignements d'urbanisme

Mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

N° de commande : 5188689

Date de création : 26 novembre 2021

Dossier Client : 269909_093039_20801200

Références du bien

Adresse du bien

23 boulevard Montaigut
94000 Créteil

Référence(s) cadastrale(s)

Lot(s)

BF 0196	1441m ²	76 , 183
BF 0249	2660m ²	
Surface totale	4101m ²	

Propriétaire :

M. FIRPO

Acquéreur :

-



Synthèse*

Dispositions d'urbanisme	Droit de préemption	Emplacements réservés et règles d'implantation	Servitudes
UG	Aucun	Sans objet	Risque mouvement de terrain Risque inondation

*Pour plus de détails, se référer aux pages suivantes

Sommaire

Dispositions d'urbanisme	2
Droit de préemption	2
Emplacements réservés et règles d'implantation	2
Servitudes	2
Observations	3
Taxe	3
Conclusions	4
Liste des références	5

Dispositions d'urbanisme

Le bien est soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le 04 octobre 2004 et modifié le 02 décembre 2020.

Plus globalement, les règles générales d'urbanisme s'appliquent et notamment en ce qui concerne les articles L.111-6 à L.111-10, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-13 et R.111-14 du Code de l'urbanisme.

Intitulé de zone(s)		Parcelle(s)	Réf.
UG	La zone UG correspond à une zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier.	Toutes	A2-A3

Droit de Prémption

Droit de Prémption		Parcelle(s)	Réf.
Aucun		Toutes	-
Le droit de préemption de la SAFER s'applique en cas de vocation agricole (article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime) et/ou en cas de parcelle enclavée au sens de l'article 682 du code civil.			

Si le bien se situe dans une zone soumise à un droit de préemption : avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, la propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Emplacements réservés et règles d'implantation

Emplacement(s) réservés(s) concernant le bien		Parcelle(s)	Réf.
Sans objet	Au vu des documents graphiques en vigueur.	Toutes	A2-A3

Servitudes

Servitudes d'Utilité Publique		Parcelle(s)	Réf.
Sans objet		Toutes	B1

Risques et pollutions		Parcelle(s)	Réf.
Risque mouvement de terrain	Le bien se situe dans le périmètre du PPRn mouvement de terrain sécheresse et réhydratation - tassements différentiels approuvé le 21 novembre 2018. Le bien se situe dans une zone d'aléa faible (B3).	Toutes	B2
Risque inondation	Le bien se situe dans le périmètre du PPRn inondation approuvé le 12 novembre 2007. Le bien se situe dans une zone bleue (centre urbain).		
Risque inondation	Le bien se situe dans le périmètre d'étude du PPRn inondation par ruissellement et coulée de boue prescrit le 09 juillet 2001 (Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme).		
Risque mouvement de terrain	Le bien se situe dans une zone exposée aux risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières : <ul style="list-style-type: none"> en zone d'aléa moyen en zone d'aléa faible 		B1
Argiles	Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation).		B2
Potentiel radon	Le bien se situe dans une zone à potentiel radon 1 (faible).		
Sismicité	Le bien se situe dans une zone de sismicité 1 (très faible).		

Observations

Concernant le terrain		Parcelle(s)	Réf.
IAL	Le bien se situe dans une commune soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Obligation pour le vendeur de fournir un État des Risques et Pollution (ERP) de moins de 6 mois (articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement).	Toutes	B2

Concernant le bâti		Parcelle(s)	Réf.
Termites	Le bien n'est pas concerné par un arrêté préfectoral relatif à la lutte et la surveillance contre les termites et autres insectes xylophages.	Toutes	-
Mérules	Le bien n'est pas concerné par un arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les mérules.		B1
Isolation acoustique	Le bien se situe dans un secteur dit « affecté par le bruit », dans lequel les futurs bâtiments devront présenter une isolation acoustique renforcée.		

Taxe

Taxe sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles		Parcelle(s)	Réf.
La commune n'a pas institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles.		-	-

Conclusions

Selon les informations mises à notre disposition,

Dispositions d'urbanisme

Le bien est soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en vigueur.

Le bien se situe en **zone UG**.

Droits de préemption et bénéficiaire

Le bien objet des présentes n'est situé dans aucune zone où s'exerce un droit de préemption.

Emplacements réservés et règles d'implantation

Le bien n'est soumis à **aucun emplacement réservé ni aucune règle d'implantation**.

Servitudes

Le bien est concerné par des servitudes en matière de :

- **Risque mouvement de terrain**
- **Risque inondation**

Note établie selon les informations disponibles à sa création. La présente note d'urbanisme fait état des renseignements fondés sur les documents en vigueur connus à ce jour sous réserve d'un certificat d'urbanisme, un permis ou une autorisation susceptibles de modifier les renseignements fournis (articles L.410-1 et L.442-14 du Code de l'urbanisme). Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité.

Sophia Antipolis, le 26 novembre 2021,

KINAXIA
80 route des Lucioles
Espaces de Sophia Bât C
06560 VAL BOYNE
SIRET 514 061 738 00035
Tél : 0605 95 20 20
urba@kinaxia.fr

Liste des références

Documents graphiques

A1 - Plan cadastral	6
A2 - Extrait du PLU	7
A3 - Légende du PLU	8

À titre indicatif, ces documents sont disponibles en annexe du présent rapport.

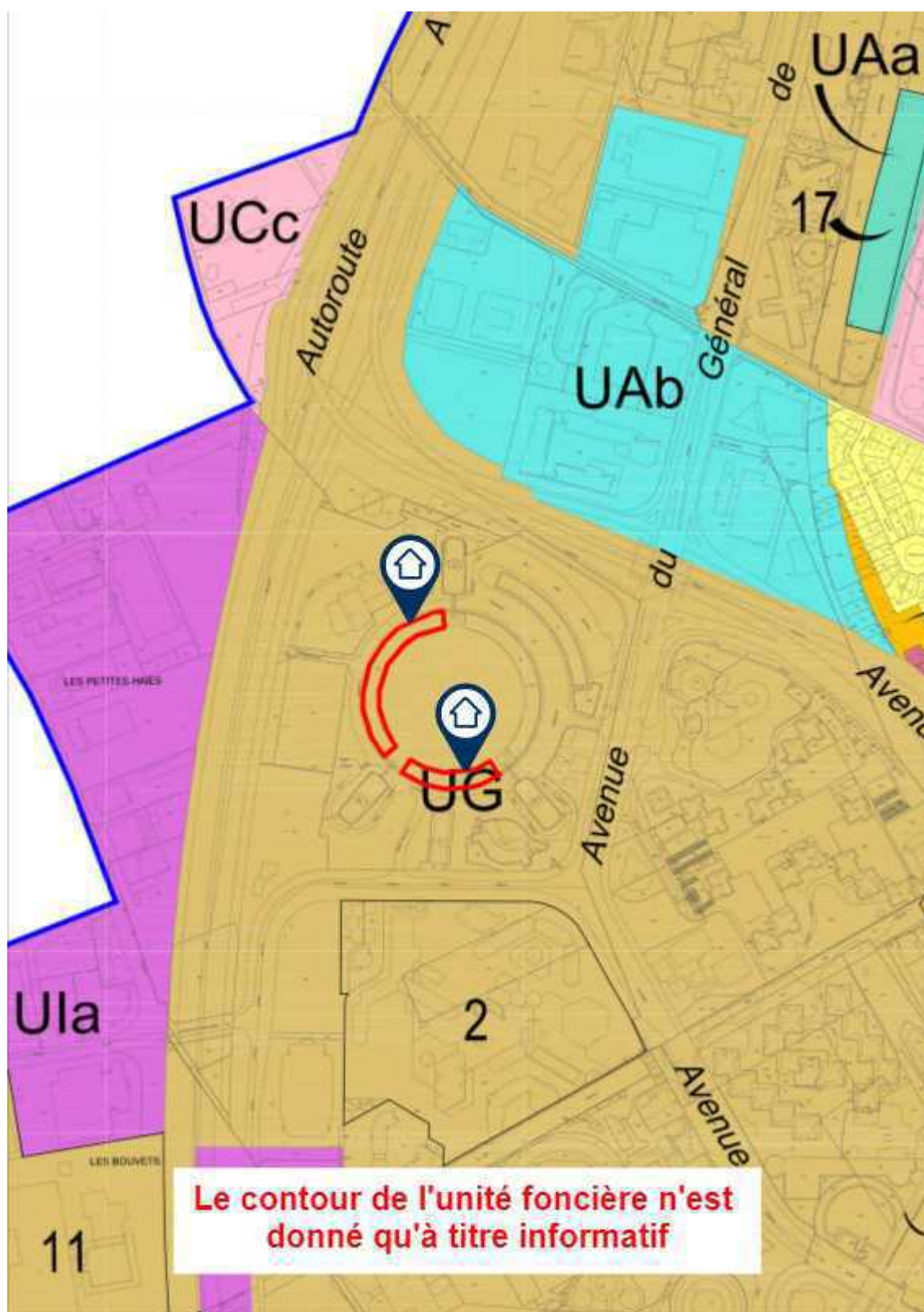
Informations réglementaires

B1 : Règlement et annexes du document d'urbanisme.

B2 : <https://www.preventimmo.fr/>.

Ces documents sont disponibles en mairie ou sur les sites Internet publics (communaux et/ou départementaux).

Page 6



A2 : Extrait du PLU

IDENTIFICATION DES ZONES

UAa UAb

UAc UB

UCa UCb

UCba UCc

UD UE

UEa UF

UG UH

UIa UIb

UIc UJ

UK ULa

ULb ULc

ULd UMa

UMb UN

N

LIMITES

Communale

UJ

désignation
de la zone

de zone

2

Secteurs de
plan masse

EBC 3

Espaces boisés classés

ER 2

EMPLACEMENTS RESERVES



Aire d'accueil des gens du voyage

Périmètre de servitude limitant les droits à construire



Servitude levée le:26/03/2017

Constructions ou installations interdites à partir de 40 m²



Ville de Créteil

CERTIFICAT D'URBANISME

département				commune			année		n° de dossier				
C	U	0	9	4	0	2	8	2	1	4	0	8	9

Délivré au nom de **la Commune de Créteil**

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse</u> (numérotage et voie) : <u>Cadastre</u> (numéros de section et parcelles) : <u>Contenance</u> :	23 boulevard Montaigut 94000 CRETEIL BF196, BF249 4 101 m ²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT : <u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse</u> :	KINAXIA représentée par Madame MAUDUIT Elise 80 route des Lucioles Espaces de Sophia - bâtiment C 06560 SOPHIA ANTIPOLIS

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME reçue le : 15/11/2021
Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de la propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (art. L410-1.1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme de Créteil approuvé par délibération n° D2004.7/2.015 du 04/10/2004, révisé par délibération n° D2013.5-2.024 du Conseil Municipal du 08/12/2013, mis à jour par arrêté n° AP2019-043 du Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir du 05/12/2019 et modifié en dernier lieu par délibération n° CT 2020.5/080-1 du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir du 02/12/2020, Situation / Zone : UG Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
<input checked="" type="checkbox"/> - Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol : - Plan Prévention Risque Inondation 12/11/2007 : Zone bleue - Classement sonore des réseaux routier et ferroviaire (arrêtés préfectoraux du 3-01-2002) : A86 - Etude relative aux risques d'affaissement et d'effondrement de terrains liés à la présence d'anciennes carrières (porter à connaissance du préfet en date du 18/12/2017). - Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (Arrêté préfectoral n° 2018/3846 du 21 novembre 2018).

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION	CADRE 5 BIS : BENEFICIAIRE DU DROIT
Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme. Nature du D.P.U. : Hors droit de préemption urbain	au bénéfice de : l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Articles L.331-1 et suivant, L 332-6 et suivants et L 520-1 du Code de l'Urbanisme☒ **Taxe d'Aménagement**

- taux communal : 5% Délibération du conseil municipal n°D2011.5-2.026 du 03/10/2011
- taux départemental : 2,5%
- taux régional : 1%

☒ **Redevance Archéologie Préventive****Participations exigibles sans procédure de délibération préalable**

- ☐
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- ☐
- Participation du constructeur en ZAC (article L 311-4).

- ☐
- Projet Urbain Partenarial

CADRE 7 : INFORMATIONS DIVERSES

- ☒
- Ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril

Alignement :

- ☒ Conservé(s)
- ☐ Voie(s) privée(s)
- ☐ Autres :

CRETEIL, le 30/11/2021

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur de l'Urbanisme Opérationnel
Stéphane TESTA

V/Réf. : 5188689

Le présent certificat comprend 3 pages

Pour toute demande de renseignements, s'adresser à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Créteil (☎ 01.49.56.36.30)

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes du Tribunal de Grande Instance, notaire,.....).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du Code de l'Urbanisme) :

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

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le Préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

KINAXIA
80, route des Lucioles
Espaces de Sophia, bâtiment C
06560 Sophia Antipolis

CERTIFICAT

Immeuble sis à Créteil : 23 boulevard Montaigut

Référence cadastrale : BF0196- BF0249 -(Lots : 76 -183)

Le Maire,

Certifie que l'immeuble référencé ci-dessus appartenant à :

COPROPRIÉTAIRE(S) : Monsieur FIRPO

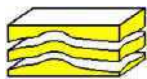
- ✚ N'a fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité.
- ✚ N'est pas situé dans une zone termitée (arrêté préfectoral n°2000/3786 et arrêté préfectoral n°2011/3627 délimitant les zones contaminées par les insectes xylophages).
- ✚ Est situé dans une zone d'accessibilité au plomb (arrêté préfectoral n°2000/3558 définissant les zones à risques plomb).
- ✚ Il n'existe pas ce jour d'arrêté préfectoral délimitant les zones de présence d'un risque de mérules sur la commune.

LE PRÉSENT CERTIFICAT EST DÉLIVRÉ POUR VALOIR CE QUE DE DROIT.

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services


Fabien SEGUINEAU





Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande :

08/11/2021

☐

Renseignement fournis selon le plan joint

Références : 1075113

9 4 0 0 0

Code postal

B F

Sect. Cadast.

0 1 9 6

Parcelle

Adresse : 23 BOULEVARD DU MONTAIGUT
94000 CRETEIL

Votre référence : 5188689

Adresse complémentaire :

Parcelles complémentaires : BF249

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 :

ancienne carrière de calcaire grossier souterraine
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert
ancienne carrière de craie
ancienne glaisière

T	Pa	Pr
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ancienne carrière de gypse souterraine
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert
ancienne sablière
Autre :

T	Pa	Pr
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

☐ 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

☐
☐

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

Pa

☐
☐
☐
☐

Pa : en partie

⁽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

Commune :
CRETEIL

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 07/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

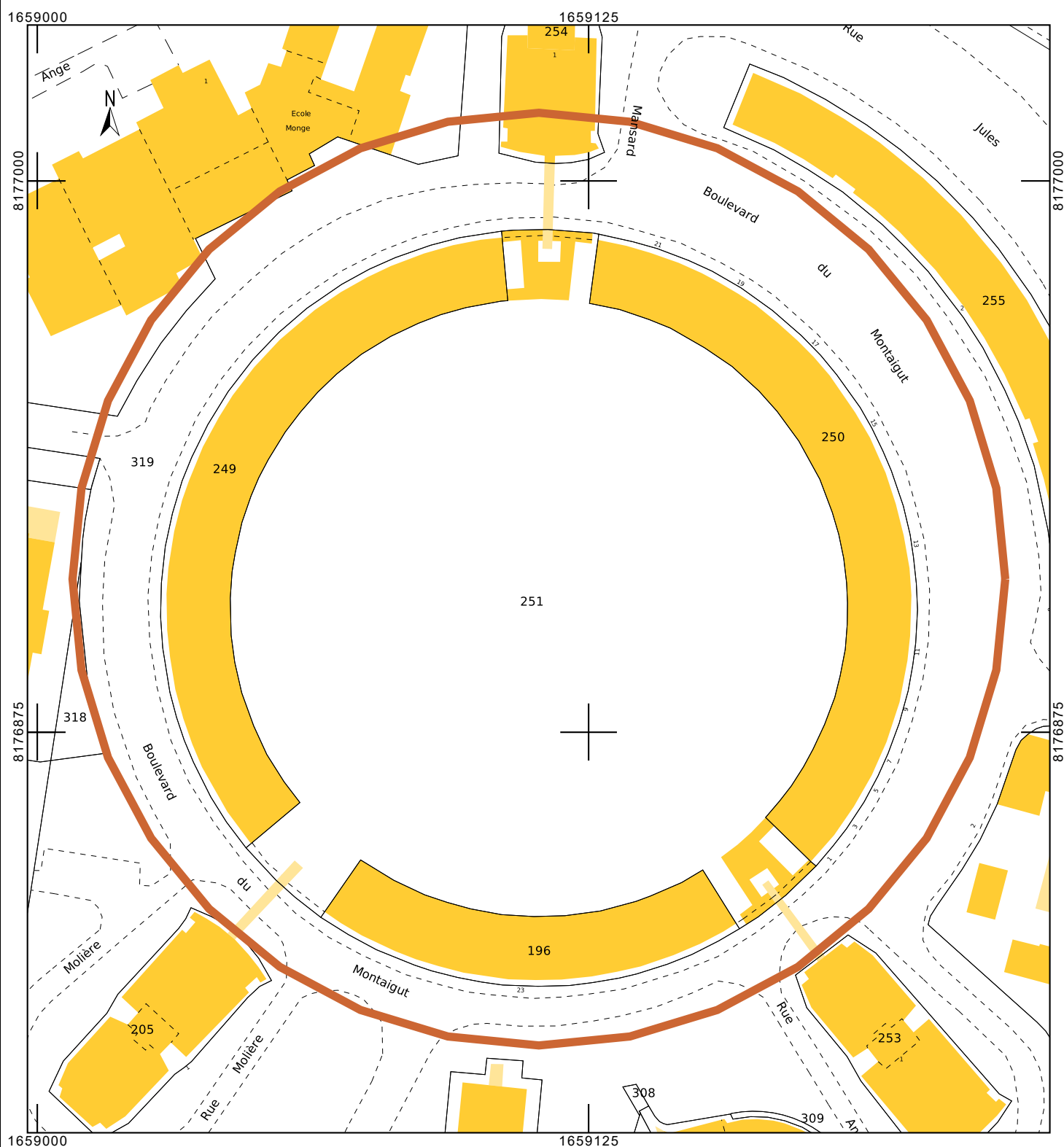
Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de CRETEIL
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94000
94000 CRETEIL
tel. 01 43 99 65 79 -fax
cdif.creteil@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Note de renseignements d'urbanisme

Mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

N° de commande : 5188708

Date de création : 26 novembre 2021

Dossier Client : 269909_093039_20801200

Références du bien

Adresse du bien

23 boulevard Montaigut
94000 Créteil

Référence(s) cadastrale(s)

BF 0251

16339m²

Lot(s)

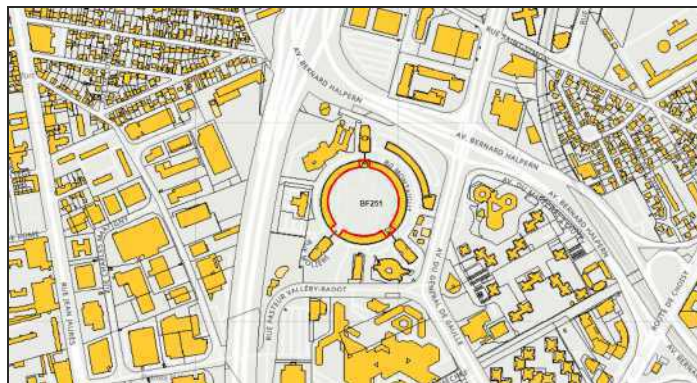
226

Propriétaire :

M. FIRPO

Acquéreur :

-



Synthèse*

Dispositions d'urbanisme	Droit de préemption	Emplacements réservés et règles d'implantation	Servitudes
UG	Aucun	Sans objet	Risque mouvement de terrain Risque inondation

*Pour plus de détails, se référer aux pages suivantes

Sommaire

Dispositions d'urbanisme	2
Droit de préemption	2
Emplacements réservés et règles d'implantation	2
Servitudes	2
Observations	3
Taxe	3
Conclusions	4
Liste des références	5

Dispositions d'urbanisme

Le bien est soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le 04 octobre 2004 et modifié le 02 décembre 2020.

Plus globalement, les règles générales d'urbanisme s'appliquent et notamment en ce qui concerne les articles L.111-6 à L.111-10, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-13 et R.111-14 du Code de l'urbanisme.

Intitulé de zone(s)		Parcelle(s)	Réf.
UG	La zone UG correspond à une zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier.	BF0251	A2-A3

Droit de Prémption

Droit de Prémption		Parcelle(s)	Réf.
Aucun		BF0251	-
Le droit de préemption de la SAFER s'applique en cas de vocation agricole (article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime) et/ou en cas de parcelle enclavée au sens de l'article 682 du code civil.			

Si le bien se situe dans une zone soumise à un droit de préemption : avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, la propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Emplacements réservés et règles d'implantation

Emplacement(s) réservés(s) concernant le bien		Parcelle(s)	Réf.
Sans objet	Au vu des documents graphiques en vigueur.	BF0251	A2-A3

Servitudes

Servitudes d'Utilité Publique		Parcelle(s)	Réf.
Sans objet		BF0251	B1

Risques et pollutions		Parcelle(s)	Réf.
Risque mouvement de terrain	Le bien se situe dans le périmètre du PPRn mouvement de terrain sécheresse et réhydratation - tassements différentiels approuvé le 21 novembre 2018. Le bien se situe dans une zone verte d'aléa faible (B3).	BF0251	B2
Risque inondation	Le bien se situe dans le périmètre du PPRn inondation approuvé le 12 novembre 2007. Le bien se situe dans une zone bleue (centre urbain).		
Risque inondation	Le bien se situe dans le périmètre d'étude du PPRn inondation par ruissellement et coulée de boue prescrit le 09 juillet 2001 (Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme).		
Risque mouvement de terrain	Le bien se situe dans une zone exposée aux risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières : <ul style="list-style-type: none"> en zone d'aléa moyen en zone d'aléa faible 		B1
Argiles	Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation).		B2

Risques et pollutions		Parcelle(s)	Réf.
Potentiel radon	Le bien se situe dans une zone à potentiel radon 1 (faible).	BF0251	B2
Sismicité	Le bien se situe dans une zone de sismicité 1 (très faible).		

Observations

Concernant le terrain		Parcelle(s)	Réf.
IAL	Le bien se situe dans une commune soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Obligation pour le vendeur de fournir un État des Risques et Pollution (ERP) de moins de 6 mois (articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement).	BF0251	B2

Concernant le bâti		Parcelle(s)	Réf.
Termites	Le bien n'est pas concerné par un arrêté préfectoral relatif à la lutte et la surveillance contre les termites et autres insectes xylophages.	BF0251	-
Mérules	Le bien n'est pas concerné par un arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les mérules.		B1
Isolation acoustique	Le bien se situe dans un secteur dit « affecté par le bruit », dans lequel les futurs bâtiments devront présenter une isolation acoustique renforcée.		

Taxe

Taxe sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles		Parcelle(s)	Réf.
La commune n'a pas institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles.		-	-

Conclusions

Selon les informations mises à notre disposition,

Dispositions d'urbanisme

Le bien est soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en vigueur.

Le bien se situe en **zone UG**.

Droits de préemption et bénéficiaire

Le bien objet des présentes n'est situé dans aucune zone où s'exerce un droit de préemption.

Emplacements réservés et règles d'implantation

Le bien n'est soumis à **aucun emplacement réservé ni aucune règle d'implantation**.

Servitudes

Le bien est concerné par des servitudes en matière de :

- **Risque mouvement de terrain**
- **Risque inondation**

Note établie selon les informations disponibles à sa création. La présente note d'urbanisme fait état des renseignements fondés sur les documents en vigueur connus à ce jour sous réserve d'un certificat d'urbanisme, un permis ou une autorisation susceptibles de modifier les renseignements fournis (articles L.410-1 et L.442-14 du Code de l'urbanisme). Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité.

Sophia Antipolis, le 26 novembre 2021,

KINAXIA
80 route des Lucioles
Espaces de Sophia Bât C
06560 VAL BOURNE
SIRET 514 061 738 00035
Tél : 0805 95 20 20
urba@kinaxia.fr

Liste des références

Documents graphiques

A1 - Plan cadastral	6
A2 - Extrait du PLU	7
A3 - Légende du PLU	8

À titre indicatif, ces documents sont disponibles en annexe du présent rapport.

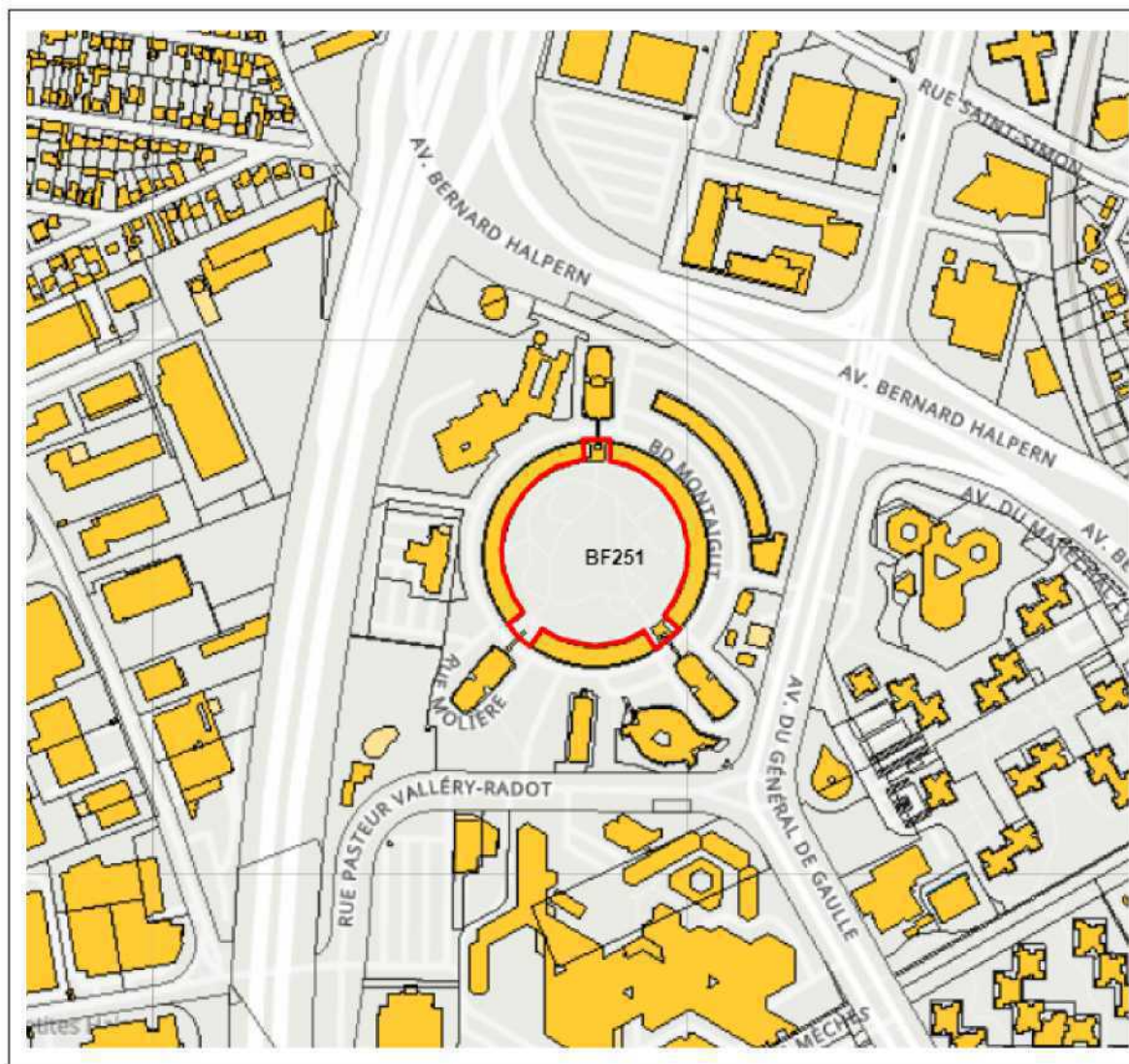
Informations réglementaires

B1 : Règlement et annexes du document d'urbanisme.

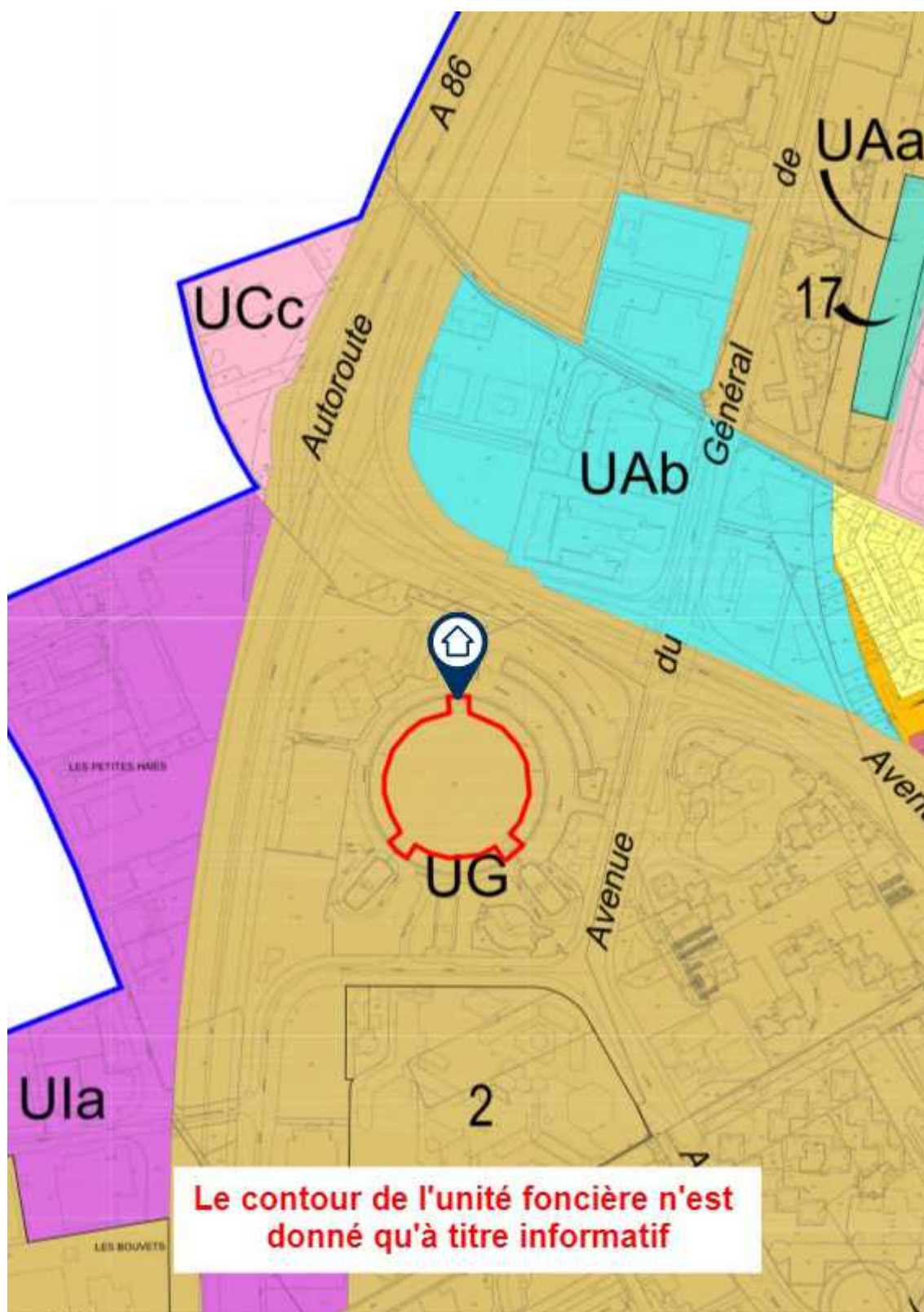
B2 : <https://www.preventimmo.fr/>.

Ces documents sont disponibles en mairie ou sur les sites Internet publics (communaux et/ou départementaux).

<p>Département : Val-de-Marne</p> <p>Commune : Créteil</p>	<p>PLAN DE SITUATION</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts fonciers suivants :</p> <p>SERVICE IMPOTS PARTICULIERS - CRETEIL 1 PLACE DU GEN PIERRE BILLOTTE 94037 CRETEIL CEDEX Tél : 01 43 99 38 38 SIP.CRETEIL@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR</p>
<p>Section : BF Feuille : 000 BF 01</p> <p>Date d'édition : 23 novembre 2021 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC44</p>	<p>Cet extrait vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">Preventimmo</p> <p>Sur base de données OpenData mises à disposition par Etablab à l'adresse suivante :</p> <p style="text-align: center;">https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastre/</p>	

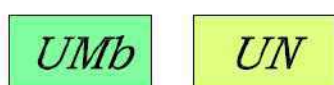
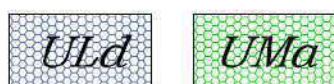
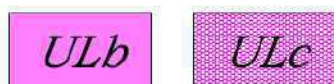
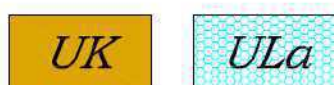
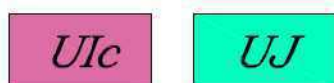
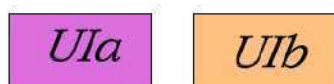
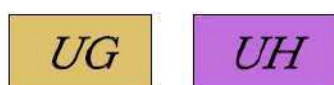
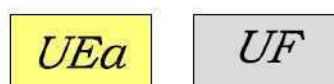
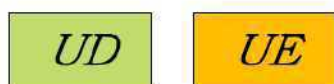
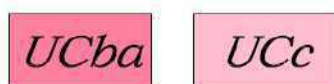
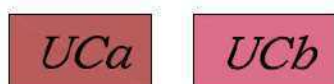
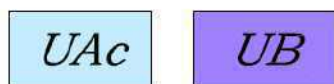
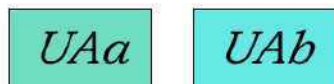


A1 : Plan cadastral



A2 : Extrait du PLU

IDENTIFICATION DES ZONES



LIMITES

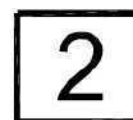
Communale

UJ

désignation
de la zone



Espaces boisés classés



Secteurs de
plan masse



EMPLACEMENTS RESERVES



Aire d'accueil des gens du voyage

Périmètre de servitude limitant les droits à construire



Servitude levée le:26/03/2017

Constructions ou installations interdites à partir de 40 m²



Ville de Créteil

CERTIFICAT D'URBANISME

département				commune			année			n° de dossier			
C	U	0	9	4	0	2	8	2	1	4	0	8	8

Délivré au nom de **la Commune de Créteil**

CADRE 1 : IDENTIFICATION

LOCALISATION DU TERRAIN	
<u>Adresse</u> (numérotage et voie) :	23 boulevard Montaigut (lot n° 226) 94000 CRETEIL
<u>Cadastre</u> (numéros de section et parcelles) :	BF251
<u>Contenance</u> :	16 339 m²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT :	
<u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)	KINAXIA
<u>Adresse</u> :	représentée par Monsieur BEN HAMOUDA Mehdi 80 route des Lucioles Espaces de Sophia - bâtiment C 06560 SOPHIA ANTIPOLIS

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME reçue le : 15/11/2021

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de la propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (art. L410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme de Créteil approuvé par délibération n° D2004.7/2.015 du 04/10/2004, révisé par délibération n° D2013.5-2.024 du Conseil Municipal du 08/12/2013, mis à jour par arrêté n° AP2019-043 du Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir du 05/12/2019 et modifié en dernier lieu par délibération n° CT 2020.5/080-1 du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir du 02/12/2020,

Situation / Zone : UG

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

☒ - Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- Plan Prévention Risque Inondation 12/11/2007 : Zone bleue
- Classement sonore des réseaux routier et ferroviaire (arrêtés préfectoraux du 03/01/2002) : A86
- Etude relative aux risques d'affaissement et d'effondrement de terrains liés à la présence d'anciennes carrières (porter à connaissance du préfet en date du 18/12/2017).
- Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (Arrêté préfectoral n° 2018/3846 du 21 novembre 2018).

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Nature du D.P.U. : **Hors droit de préemption urbain**

CADRE 5 BIS : BENEFICIAIRE DU DROIT

au bénéfice de : l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Articles L.331-1 et suivant, L 332-6 et suivants et L 520-1 du Code de l'Urbanisme☒ **Taxe d'Aménagement**

- taux communal : 5% Délibération du conseil municipal n°D2011.5-2.026 du 03/10/2011
- taux départemental : 2,5%
- taux régional : 1%

☒ **Redevance Archéologie Préventive****Participations exigibles sans procédure de délibération préalable**

- ☐
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- ☐
- Participation du constructeur en ZAC (article L 311-4).

- ☐
- Projet Urbain Partenarial

CADRE 7 : INFORMATIONS DIVERSES

- ☒
- Ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril

Alignement :

- ☒
- Conservé(s)

- ☐
- Voie(s) privée(s)

- ☐
- Autres :

CRETEIL, le 25/11/2021

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur de l'Urbanisme Opérationnel
Stéphane TESTA

VENDEUR : M. FIRPO

Le présent certificat comprend 3 pages

Pour toute demande de renseignements, s'adresser à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Créteil (☎ 01.49.56.36.30)

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du Tribunal de Grande Instance, notaire,.....).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du Code de l'Urbanisme) :

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

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le Préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).



KINAXIA
80, route des Lucioles
Espaces de Sophia, bâtiment C
06560 Sophia Antipolis

CERTIFICAT

Immeuble sis à Créteil : 23 boulevard Montaigut

Référence cadastrale : BF0251 - (Lots : 226)

Le Maire,

Certifie que l'immeuble référencé ci-dessus appartenant à :

COPROPRIÉTAIRE(S) : Monsieur FIRPO

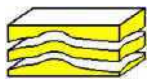
- ✚ N'a fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité.
- ✚ N'est pas situé dans une zone termitée (arrêté préfectoral n°2000/3786 et arrêté préfectoral n°2011/3627 délimitant les zones contaminées par les insectes xylophages).
- ✚ Est situé dans une zone d'accessibilité au plomb (arrêté préfectoral n°2000/3558 définissant les zones à risques plomb).
- ✚ Il n'existe pas ce jour d'arrêté préfectoral délimitant les zones de présence d'un risque de mérules sur la commune.

LE PRÉSENT CERTIFICAT EST DÉLIVRÉ POUR VALOIR CE QUE DE DROIT.

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services


Fabien SEGUINEAU





Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 08/11/2021		Références : 1075116	
<input type="checkbox"/> Renseignement fournis selon le plan joint			
9 4 0 0 0	B F	0 2 5 1	
Code postal	Sect. Cadast.	Parcelle	
Adresse : 23 BOULEVARD DU MONTAIGUT 94000 CRETEIL		Votre référence : 5188708	
Adresse complémentaire :			
Parcelles complémentaires :			

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de craie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne glaisière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de gypse souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne sablière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

	Pa
<input type="checkbox"/> Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	
<input type="checkbox"/> Fondations superficielles armées	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations profondes prenant appui sur le sol de la	<input type="checkbox"/>
Carrière <input type="checkbox"/> à ciel ouvert <input type="checkbox"/> souterraine	

Pa : en partie

	Pa
<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines en carrière par piliers	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines par injection	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Remblaiement de la carrière	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Autre :	<input type="checkbox"/>

⁽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

Département :
Val de Marne

Commune :
CRETEIL

Section : BF
Feuille : 000 BF 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 07/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de CRETEIL
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94000
94000 CRETEIL
tél. 01 43 99 65 79 -fax
cdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

