



Commune de CROISSY-BEAUBOURG

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Demande n°CU 77146 24 00033

De

CABINET KERGUEN-MANDROIT
45 Rue de l'Orangerie
BP 111
77200 Torcy

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et participations applicables à un terrain cadastré parcelle A523, d'une superficie de 479,00 m², situé sur un terrain sis 29 Rue de Paris - 77183 Croissy-Beaubourg, présentée le 05/11/2024 par CABINET KERGUEN-MANDROIT, demeurant 45 Rue de l'Orangerie BP 111 77200 Torcy, et enregistrée sous le numéro **CU 77146 24 00033**

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2011, sa modification du 31 janvier 2012, ses modifications simplifiées du 20 septembre 2016 et du 15 février 2023, sa mise en compatibilité du 12 juillet 2017 et ses mises à jour du 11 août 2022 et du 31 janvier 2023 ;

Vu les actes et documents administratifs en vigueur

CERTIFIE

ARTICLE 1 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 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 cette même date, 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 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage (s) suivant(s) :

Le terrain est situé dans la zone **UAa** du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit des territoires qui constituent principalement la centralité de la Commune et qui comportent d'une part la partie agglomérée ancienne du Bourg de Croissy (secteur U.A a) affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément et à Beaubourg des territoires (secteur U.A b) qui accueillent la majorité des équipements publics et d'intérêt commun de la commune et un petit centre commercial qui pourrait comporter des équipements publics.

Le secteur UAa présente des caractéristiques architecturales traditionnelles qui devront être préservées.

Le secteur UAb présente des caractéristiques environnementales et architecturales contemporaines de qualité qu'il convient de maintenir.

ARTICLE 3 : Droit de préemption

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple par délibération du 31 mai 2005 au **bénéfice de la commune**, modifié par délibération n°2013-069 du 24 septembre
Avant toute mutation de terrain ou de bâtiment, le 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.

ARTICLE 4 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, et ce pour toutes les catégories de constructions.

TAXES

- | | | |
|---|-----------------------|--------|
| - Taxe d'aménagement : | communale est de | 5 % |
| | départementale est de | 2,20 % |
| | régionale est de | 1,00 % |
| - Redevance d'archéologie préventive est de | | 0,40 % |

(lorsque les fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

- Redevance bureaux pour la construction de bureaux, de locaux de recherche, de commerce et de locaux de stockage (3^e circonscription/actualisation au 1^{er} janvier de chaque année).

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332 28 du code de l'urbanisme) par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion de la déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour raccordement à l'égout (délibération du SAN Val Maubuée en date du 28 mars 2002).

En matière d'assainissement :

- Prendre contact avec la communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne au 01.72.84.62.47.

ARTICLE 5 : Observations et prescriptions particulières

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) seront à la charge du constructeur.

Zone à risque d'exposition au plomb :

- L'ensemble du département de Seine-et-Marne est classé zone à risque d'exposition au plomb (habitat d'avant 1948).
- Conformément à l'arrêté préfectoral n° 00-DDASS 06 du 28 avril 2000, un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

- Conformément à l'arrêté préfectoral n° 07/DAIDD/ENV n° 032 du 06 mars 2007 complété le 02 mai 2012, la commune de Croissy-Beaubourg est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
- se conformer à l'arrêté préfectoral n°2021/DDT/SEPR/119 du 30 juin 2021, mettant à jour l'arrêté 06/DAIDD/ENV n°1 du 03/02/2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis.

Diagnostic de performance énergétique et état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments

- Se conformer à l'arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville

- Se conformer à l'arrêté inter-préfectoral n°BRCT/2019-08 du 11/02/2019 abrogeant et remplaçant l'arrêté inter-préfectoral n°BRCT/2019-04 du 22/01/2019 portant approbation de la révision du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville.

Fait à Croissy-Beaubourg, le 14 NOV. 2024

Pour le Maire et par délégation,
en charge de l'Urbanisme



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Art L 431-1 et suivants R 431-1 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'exécède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'exécède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

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 saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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 quatre mois vaut rejet implicite).

NOTE COMMUNALE

SECTION CADASTRALE : A523 d'une surface de 479 m²

PLU : zone UAa

Cet immeuble est situé en bordure d'une voie **départementale**, au n°29 rue de Paris

Cet immeuble n'est pas concerné par un plan d'alignement. Nous ne pouvons que constater un alignement de fait.

SERVITUDES :

Existe-t-il des servitudes* autres que celles découlant des Plans d'aménagement Régional ou Communal (PLU) .	OUI
Règlement National d'Urbanisme (R.N.U)	NON
En application du Plan Particulier (P.A.Z).....	NON
La construction est-elle frappée d'une interdiction d'habiter ?	NON
La construction fait-elle l'objet d'un arrêté d'insalubrité ?	NON
La construction fait-elle l'objet d'un arrêté de péril ?	NON
La propriété est-elle incluse dans une zone de rénovation urbaine ?	NON
La propriété est-elle incluse dans un périmètre de restauration immobilière ?	NON
La propriété est-elle incluse dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre ?.....	NON
La propriété est-elle incluse dans un secteur sauvegardé ?	NON
La propriété est-elle située dans une zone de carrière ?.....	NON
La propriété est-elle située dans une zone de carrière remblayée ?.....	NON
Y a-t-il d'autres servitudes qui grèvent la propriété ?	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone de lutte contre le saturnisme (exposition au plomb **) ?.....	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone de risque parasitaire (risque de termites) ?.....	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone de mэрule ?	NON
Risques naturels et technologie (***).....	OUI

LOTISSEMENT :

La propriété est-elle située dans le périmètre d'une Association Syndicale ?.....	NON
La propriété est-elle intéressée par l'existence d'un cahier des charges approuvé ?	NON

ZONING :

L'immeuble est-il inclus dans une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D)	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone à Urbaniser en Priorité (Z.U.P).....	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone de Droit de Préemption Urbain (D.P.U).....	OUI
L'immeuble est-il inclus dans une Zone D.P.U avec délibération motivée L 211-4	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone D.P.U disposition de l'article 9-11 Loi 85-729 du 18.07.1985.....	NON
L'immeuble est-il inclus dans une Zone de Droit de Préemption de la SAFER.....	NON

Cette note communale répond et remplace tous les certificats demandés

Croissy-Beaubourg, le 14 novembre 2024

Pour le Maire et par délégation,
mairie en charge de l'Urbanisme



(*) Ci-joint, photocopie de l'arrêté inter-préfectoral n°BRCT/2019-08 du 11/02/2019 abrogeant et remplaçant l'arrêté inter-préfectoral n°BRCT/2019-04 du 22/01/2019 portant approbation de la révision du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lognes-Emerainville

(**) Ci-joint, photocopie de l'arrêté préfectoral n° 00 DDASS 06 SE classant l'ensemble du Département de Seine et Marne en zone à risque d'exposition au plomb

(***) Ci-joint, photocopie de l'arrêté préfectoral 2012/DDT/SEPR n° 183 complétant l'arrêté préfectoral n° 07/DAIDD/ENV n° 032 en date du 06 mars 2007, accompagné des informations sur les risques naturels et technologiques.

(****) ci-joint copie de l'arrêté préfectoral n°2021/DDT/SEPR/119 du 30 juin 2021, mettant à jour l'arrêté 06/DAIDD/ENV n°1 du 03/02/2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis.