



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° **CU 93059 21 A0198**, déposé le **31/05/2021**

Délivré par **Le Maire**

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU BIEN

- Adresse du terrain : 62 à 70 Rue NUNGESSER ET COLI
- Propriétaire : SCI ASMAA
- Parcelle(s) : AK0082 AK0086 AK0142 AL0229
- Surface du terrain: 21935 m²
- Demandeur : GEOMETRE EXPERT, 10 boulevard de Stalingrad, 94600 Choisy-Le-Roi

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

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 les conditions de la vente projetée.

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

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 - Approuvé le : 25/02/2020
 - Exécutoire le : 30/03/2020
 - Révisé le :
 - Modifié le :
 - Mis en compatibilité le : 13/10/2020

- Zone : UC
- Opération :

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES SERVITUDES

- Le terrain est concerné par la servitude PT2 : Chennevières - Andilly - Altitude NGF : de 160m

ARTICLE 5 : AUTRES SERVITUDES D'URBANISME

- Le terrain est concerné par un plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD3)
- Le terrain est concerné par un plan d'Exposition au Bruit - Bourget - LDEN 50
- Le terrain est concerné par un plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
- Le terrain est concerné par un quartier prioritaire de la ville
- Le terrain est concerné par un plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD2)
- Le terrain est concerné par un EVPr Espace végétalisé à préserver des ensembles résidentiels
- Le terrain est concerné par un classement voie sonore (hors nuisance)
- Le terrain est concerné par un plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux
- Le terrain est concerné par un classement voie sonore de catégorie 5 (10 mètres)

ARTICLE 6 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- Ces dispositions se trouvent dans l'ensemble du dossier du P.L.U.I, disponible sur le site de l'E.P.T. Plaine Commune : <https://plainecommune.fr/plui/>

ARTICLE 7 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- **TAXES** : les taxes cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
 - Taxe d'aménagement communale - Taux : 5 %.
 - Taxe d'aménagement communale majorée par délibération du 20/11/2014 - Taux : 12 %.
 - Taxe d'aménagement départemental - Taux : 2.5 %.
 - Taxe d'aménagement régional - Taux : 1 %.
 - Redevance Archéologie Préventive.
 - Redevance pour la création de bureaux ou de commerces en Ile de France
- **PARTICIPATIONS** : les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites pour une déclaration préalable, pour un permis de construire ou pour un permis d'aménager
 - Participations pour équipements publics exceptionnels
 - Participation pour voiries et réseaux
 - Périmètre de projet urbain partenarial

ARTICLE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

- Par délibération du 21 juin 2007 la réalisation des clôtures est soumise à Déclaration Préalable.
- Par délibération du 21 juin 2007 les démolitions sont soumises à Permis de Démolir.
- Par délibération du 18 septembre 2014 les ravalements sont soumis à Déclaration Préalable.
- La Convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune devra être respectée en cas de réalisation de construction neuve.
- La Convention Qualité de Réhabilitation du parc privé devra être respectée en cas de réhabilitation.
- Il est rappelé qu'il est obligatoire d'obtenir les autorisations d'urbanisme ou autres permissions nécessaires à la réalisation de travaux (ex : permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir, permission de voirie...).
- La ville de Pierrefitte-sur-Seine est soumise au Permis de Louer pour tous les logements mis en location.

Fait à Pierrefitte-sur-Seine, le lundi 5 juillet 2021



Le Maire,
Conseiller Départemental

Michel FOURCADE

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, Commissaire de la République.

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).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à Monsieur LAMROUS Kamal, auprès du Service Urbanisme 01.71.86.38.32- 01.71.86.38.34

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet 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 du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées. L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

Droit des tiers : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

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

La demande doit être faite au moins deux mois avant l'expiration de la date de validité



Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'Eau et de l'Assainissement
Suivi : AlloAggb 0600 074 904

Objet : Enquête de raccordement obligatoire et payante lors de vente immobilière sur le territoire de Plaine Commune.

Madame, Monsieur,

Nous vous informons que le Conseil communautaire de Plaine Commune a approuvé par délibération en date du 10 janvier 2012 que lors de la vente de tout ou partie d'un bien immobilier, le propriétaire de ce bien a l'obligation de faire contrôler le raccordement de ce dernier au réseau d'assainissement collectif. Il a également approuvé, par délibération en date du 30 juin 2015, de rendre cette enquête payante à la charge du vendeur, au tarif de 130€ par habitation.

Par ailleurs, nous vous rappelons que le raccordement à l'égout est obligatoire, conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Un délai de 8 semaines est nécessaire pour l'obtention du certificat de raccordement à compter de la réception de la demande par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Plaine Commune. De plus, les coordonnées (nom et numéro de téléphone) du ou des personnes qui seront en mesure de donner accès aux installations sanitaires de la propriété nous sont indispensables pour pouvoir procéder à un essai à la fluorescéine (colorant) et ainsi vérifier le bon raccordement au réseau public d'assainissement.

Il est donc impératif que vous nous adressiez votre demande, au moyen du [formulaire de demande de certificat de raccordement](#) disponible sur le site internet de Plaine Commune dans l'onglet « Au quotidien », puis dans la rubrique « S'informer sur son cadre de vie », accompagné du [chèque de règlement à l'ordre du Trésor Public](#).

Par ailleurs nous vous précisons qu'aucun contrôle ne pourra être effectué par un tiers sur les réseaux d'assainissement communaux ; seul l'établissement public territorial est habilité à délivrer des certificats de raccordement sur les réseaux communaux gérés par celui-ci.



DEMANDE DE CERTIFICAT DE RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COMMUNAL

INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR

| | | | |
|--|--|--------------------------------------|--|
| Je soussigné(e), M ou Mme. Nom : <small>(rayer la mention inutile)</small> | | Prénom : | |
| Agissant en qualité de : Propriétaire / Notaire / Agent Immobilier / Géomètre / Autre (précisez) : <small>(rayer les mentions inutiles)</small> | | | |
| N° : | | Adresse (précisez rue, avenue ...) : | |
| Code postal : | | Commune : | |
| Téléphone fixe : | | Téléphone portable : | |
| Adresse Electronique : | | | |

Sollicite la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de l'établissement public territorial Plaine Commune pour le contrôle du raccordement au réseau d'assainissement en vue d'établir un certificat de raccordement :

INFORMATIONS RELATIVES AU(X) BIEN(S) A CERTIFIER

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|--|
| N° : | | Adresse (précisez rue, avenue ...) : | |
| Régime Foncier, N° Interphone : | | Réf. Cadastre : | |
| Code postal : | | Commune : | |
| Nombre de logements concernés : <small>(neus consulter si le demande concerne plusieurs logements)</small> | | | |
| Dans le cadre d'une copropriété, indiquer les coordonnées du syndic | | | |

PERSONNE A CONTACTER POUR LA PRISE DE RDV ET PERMETTANT L'ACCES AU BRANCHEMENT LORS DE L'ENQUETE

| | | |
|-------|----------|--------|
| Nom : | Prénom : | Tél. : |
|-------|----------|--------|

PROPRIETAIRE DU BIEN (A RENSEIGNER S'IL EST AUTRE QUE LE DEMANDEUR)

| | | |
|--|----------|-------------|
| Nom : | Prénom : | Tél. : |
| Adresse actuelle : | | |
| Le demandeur sus cité atteste et certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus. | | Signature : |
| Fait à | , le : | |

IMPORTANT : Engagement de paiement

L'établissement public territorial Plaine Commune, par sa séance du 30 juin 2015, a fixé la participation financière des demandeurs dans le cadre d'une vente immobilière au montant suivant :

- Contrôle de raccordement du ou (des) branchement(s) : pour 1 logement : **130 € TTC**

Il est impératif de joindre à ce formulaire le règlement par chèque bancaire, uniquement, à l'ordre du Trésor Public, ainsi qu'une copie de la carte d'identité ou de la taxe foncière du propriétaire du bien.

Toute demande formulée au moyen d'un imprimé différent ou sans le règlement de la somme à s'acquitter sera considérée comme nulle et ne sera pas traitée. Aucune somme ne sera encaissée avant la prestation réalisée. Toute modification de la date de visite doit être effectuée minimum 24 heures à l'avance, au-delà de ce délai l'enquête sera tout de même facturée.

Je soussigné(e), (nom et prénom de la personne qui s'acquitte du paiement) :

M'engage à payer de la somme de TTC Signature :

La demande sera instruite dans un délai de 6 à 8 semaines à réception de ce formulaire en original totalement complété et renvoyé à l'adresse suivante : Etablissement public territorial Plaine Commune – Direction de l'Eau et de l'Assainissement – 21 avenue Jules Rimet 93218 Saint-Denis cedex. Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez appeler le numéro vert A10 Agglo au 0 800 074 904. Les agents du service conformité des rejets ne reçoivent que sur RDV.



Unité Territoriale Urbanisme Réglementaire
Secteur Nord

01.71.86.38.32/34

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Le Maire de Pierrefitte-sur-Seine, soussigné, certifie que l'immeuble figurant au cadastre section **AK0082 AK0086 AK0142 AL0229** pour une superficie de **21935 m²**, et appartenant à **SCI ASMAA** :

- est situé à Pierrefitte-sur-Seine : **Rue NUNGESSER ET COLI** et porte dans cette voie le numéro **62 à 70** selon le cadastre.

L'immeuble susvisé se trouve par rapport à l'alignement prévu au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : alignement existant à conserver

Cependant, la situation de l'immeuble par rapport à cet alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge ni des résultats d'une application précise de l'alignement considéré, ni des incidences des alignements projetés qui pourraient être mentionnés au Certificat d'Urbanisme.

Il n'est pas délivré de certificat d'alignement pour les sentiers et chemins ruraux.

L'immeuble désigné ci-dessus est compris :

- **dans une zone à risque d'exposition au plomb instituée par Arrêté Préfectoral n° 2000-1607 du 28 Avril 2000.**

L'immeuble désigné ci-dessus n'est pas situé :

- **dans une zone contaminée par les termites et les insectes xylophages.**

Fait à Pierrefitte-sur-Seine, le lundi 5 juillet 2021



Le Maire,
Conseiller Départemental

Michel FOURCADE

S.C.P. Hubert DOUCHET

10 Boulevard de Stalingrad 94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.84.70.59 Fax : 01.48.53.50.22

COMMUNE : PIERREFITTE

Département : Seine-Saint-Denis

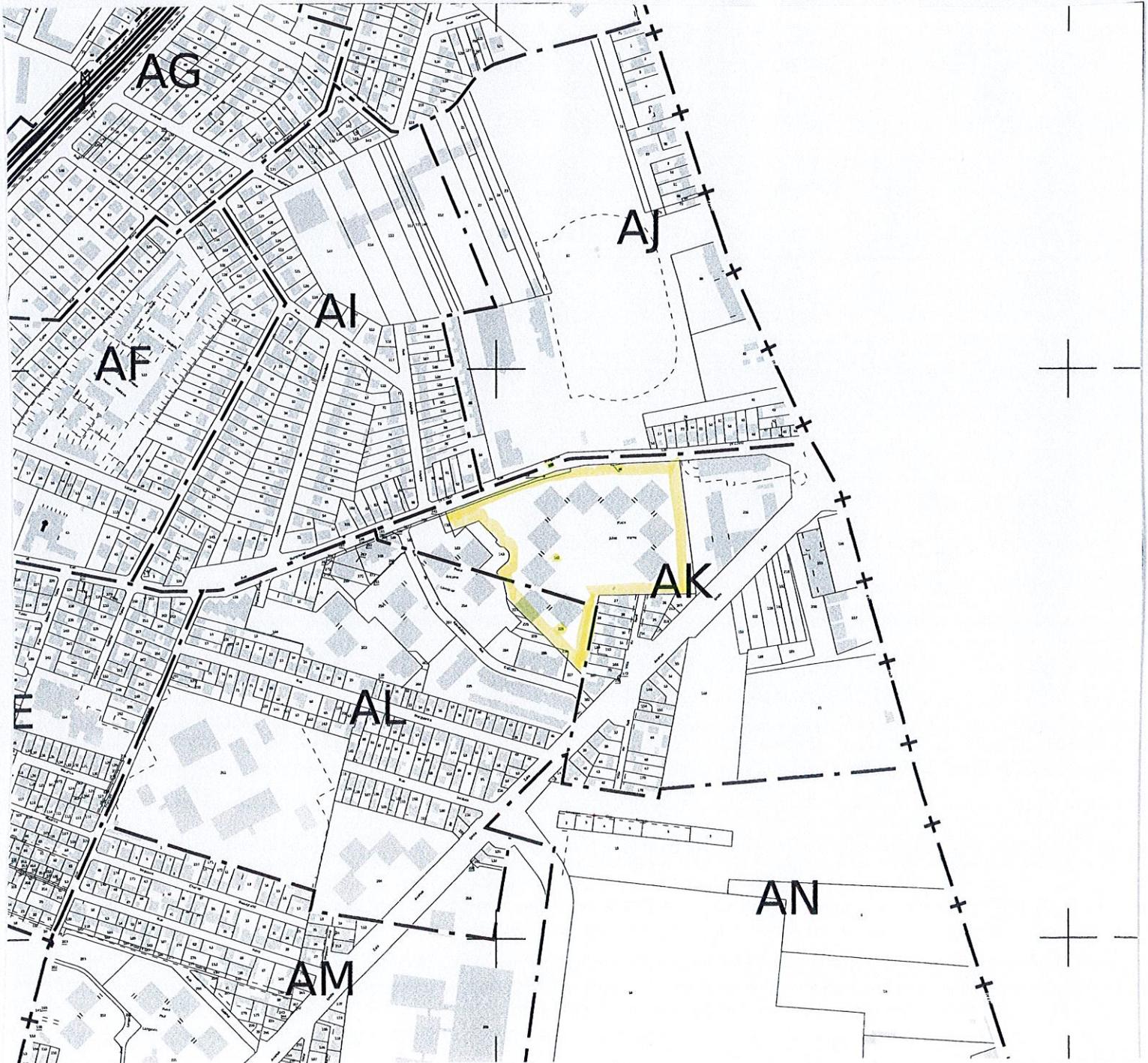
PLAN DE SITUATION

D'une propriété sise : **62-68 Rue Nungesser et Coli**
1-10 Place Jules Vernes

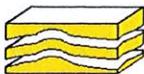
Propriété appartenant à : SCI ASMAA

Cadastre Section : AK 142 82 86 AL 229

Contenance : 21935 m²



Echelle : 1/5000



Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 28/05/2021 Renseignement fournis selon le plan joint

Références : 1051299

Code postal : 9 3 3 8 0 Sect. Cadast. : A K Parcelle : 0 1 4 2

Adresse : 62 RUE NUNGESSER ET COLI
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Votre référence : 5570/21

Adresse complémentaire : _____

Parcelles complémentaires : AK 82- 86 AL 229

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 :

| | | | |
|---|--------------------------|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aucun (ou non communiqués à l'IGC) | Pa | <input type="checkbox"/> Consolidations souterraines en carrière par piliers | Pa |
| <input type="checkbox"/> Fondations superficielles armées | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Consolidations souterraines par injection | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière <input type="checkbox"/> à ciel ouvert <input type="checkbox"/> souterraine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Remblaiement de la carrière | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> Autre : | <input type="checkbox"/> |

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