

**S.C.P. Hubert DOUCHET**

Géomètre-Expert DPLG  
10 Boulevard de Stalingrad  
94600 CHOISY LE ROI  
Tél : 01.48.84.70.59  
Fax : 01.48.53.50.22

TALON - MEILLET ASSOCIES

11 Rue Villaret de Joyeuse

75017 PARIS 17È

CHOISY LE ROI le 07 juillet 2022

N°Dossier 6985/22

N°Facture. : 6985/22

V/Référence : *APH/ER*  
Propriétaire : BENDICHE ET BOIARDI  
Acquéreur :

Cher Maître,

Je vous prie de trouver ci-joint un dossier d'urbanisme concernant la propriété sise

GARGES LES GONESSE 95140 -

11 Square Pierre de Geyter

Je vous joins également ma note d'honoraires que je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire régler lors de la réalisation.

Avec mes remerciements, veuillez agréer, cher Maître, l'assurance de mes sentiments dévoués.





**Mairie  
Garges-lès-Gonesse**

**CERTIFICAT D'URBANISME  
D'INFORMATION  
N° CU 95268 22 E0193**

**Délivré par le Maire au nom de la Commune**

**DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT  
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT**

**Pôle : Urbanisme Réglementaire**

**Tél : 01.34.53.32.47**

**CADRE 1 : IDENTIFICATION**

**Demande déposée le 28/06/2022**

**Par : GEOMETRE EXPERT**

**Monsieur DOUCHET HUBERT**

**Demeurant à : 10, boulevard de Stalingrad**

**94600 CHOISY-LE-ROI**

**Sur un terrain sis à : 11, square Pierre de Geyter  
AO81**

**Superficie : AO81 : 25201 m<sup>2</sup>**

**CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du 28/06/2022**

**Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1<sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme)**

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

**Régie par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 juillet 2006, modifié le 4 juillet 2007, le 21 février 2008, le 26 mars 2009 et le 16 novembre 2011, révisé en date du 14 décembre 2016.**

Le terrain est situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme, correspondant à l'habitat collectif et devant permettre le renouvellement urbain. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie totale du terrain. La hauteur des constructions ne peut excéder R+3+Combles au maximum. En vis-à-vis des zones UH et N, la hauteur au point le plus haut des constructions ne peut excéder 12 mètres, soit R+2+Combles maximum, à l'exception des secteurs identifiés sur le plan de zonage.

**CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la Commune instauré par délibération du Conseil Municipal du 1er février 2017. Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra déposer une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune de Garges-lès-Gonesse. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

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

**CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

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

- Le terrain est concerné par un aléa retrait gonflement des sols argileux (Moyen). Risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de réhydratation. Les secteurs argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette annexée au Plan Local de l'Urbanisme (cf annexe 7 « : Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ? »).
- Le terrain est situé en zone de bruit D du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Paris Charles de Gaulle (Zone D - Lden 50) approuvé par arrêté préfectoral n° 07-044 en date du 3 avril 2007. Le niveau de l'isolation acoustique des bâtiments est fixé à 30 dB(A).
- Le terrain est concerné par une servitude aéronautique de dégagement T5 (Aérodrome Paris Charles de Gaulle).

**CADRE 6 : PERIMETRES PARTICULIERS**

- Le terrain est concerné par un périmètre d'autorisation préalable pour la mise en location de logement. Tout logement mis en location doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable de mise en location conformément à la délibération du conseil communautaire n° 19.183 du 27 juin 2019 et aux dispositions des articles L.635-4 et R.635-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Le terrain est concerné par la présence de poche de gypse. Avant tout aménagement, il pourra être préconisé d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse, de l'état d'altération éventuelle de celui-ci et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Le terrain est concerné par une zone de bruit des transports terrestres de catégorie 1 (ligne SNCF). La parcelle étant exposée aux bruits engendrés par la voie ferrée (voie classée type 1), tout projet de construction devra prévoir une protection efficace contre les nuisances sonores conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003.
- Le terrain est concerné par une zone de bruit des transports terrestres de catégorie 4 (RD 125, Av. du 8 mai 1945, Bd de la Muette, Av. Joliot Curie, rue du Colonel Fabien, av. Anatole France, projet d'échangeur RD170/dD8'). La parcelle étant exposée aux bruits engendrés par les infrastructures routières, tout projet de construction devra prévoir une protection efficace contre les nuisances sonores conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003.

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN		
Articles L.331-1, L. 332-6 et suivants et L.520-1 et suivants du code de l'urbanisme		
<b>TAXES</b>	<i>Les contributions 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 loisirs ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> TAXE D'AMENAGEMENT		
<b>Part communale :</b>	<b>taux 5%</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> TAXE D'AMENAGEMENT		
<b>Part départementale :</b>	<b>taux 2,50 %</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> TAXE D'AMENAGEMENT		
<b>Part régionale :</b>	<b>taux 1 %</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive	Projet soumis à autorisation ou déclaration	<b>taux 0,4 %</b>
	Autre projet d'aménagement	<b>0,55 euros le m<sup>2</sup></b>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux et de stockage en région Ile-de-France (3 <sup>e</sup> circonscription)	Bureaux	<b>51,68 euros le m<sup>2</sup></b>
	Locaux commerciaux	<b>33,08 euros le m<sup>2</sup></b>
	Entrepôts de stockage	<b>14,48 euros le m<sup>2</sup></b>
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :		
<b>PARTICIPATIONS</b>	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</li> <li>• par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.</li> </ul>	
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>		
<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)		
<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>		
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9)		
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).		

### CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- **Sursis à statuer**  
**Procédures PLU**  
Une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme selon les modalités définies aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme est engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 mars 2021. Conformément à l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme est effectuée selon les modalités définies par la section III du chapitre III dudit code relatif à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, la Commune peut surseoir à statuer sur tout projet. Il s'agit de différer sa réponse, empêchant ainsi momentanément le projet de démarrer. Ce sursis ne peut excéder deux ans et doit être motivé.
- L'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, applicable à compter du 15 février 2001, classe le Val d'Oise dans une zone à risque d'exposition au plomb et concerne uniquement les logements construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.
- Le terrain est soumis au règlement local de publicité approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2016 et à la mise en place de la **taxe locale sur la publicité extérieure**.
- **La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif** (PFAC) a été instaurée par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2012.
- Le terrain n'est pas frappé de péril et n'est pas déclaré insalubre.

- L'alignement de la rue susmentionnée est défini par la limite actuelle de la voirie, du trottoir et des espaces de stationnement le cas échéant.
- Le terrain ne se situe pas dans un périmètre de :
  - délimitation de zone contaminée par les termites et les mères,
  - d'une zone de restauration immobilière,
  - d'une zone de résorption de l'habitat insalubre,
  - d'un secteur sauvegardé,
- Le terrain n'est pas concerné par l'obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

Le présent certificat comprend 4 pages.

Le 04/07/2022

Pour Le Maire,  
L'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme



*Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.*

### INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

#### **DURÉE DE VALIDITÉ** (article R 410-18 du code de l'urbanisme)

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 18 mois (dix-huit) à compter de la délivrance d'un 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.

**Passé le 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, etc.).**

#### **PROLONGATION DE VALIDITÉ** (article R 410-17 du code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, 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 déposée contre décharge à la mairie.

#### **RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE** (articles L.431-1 et suivants et R.431-2 du code de l'urbanisme)

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 de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

#### **DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Cergy Pontoise, 2-4 boulevard de l'Hautail, BP 30322, 95027 Cergy-Pontoise cedex, 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 du certificat 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).



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 : GARGES LES GONESSE**

Département : Val-d'Oise

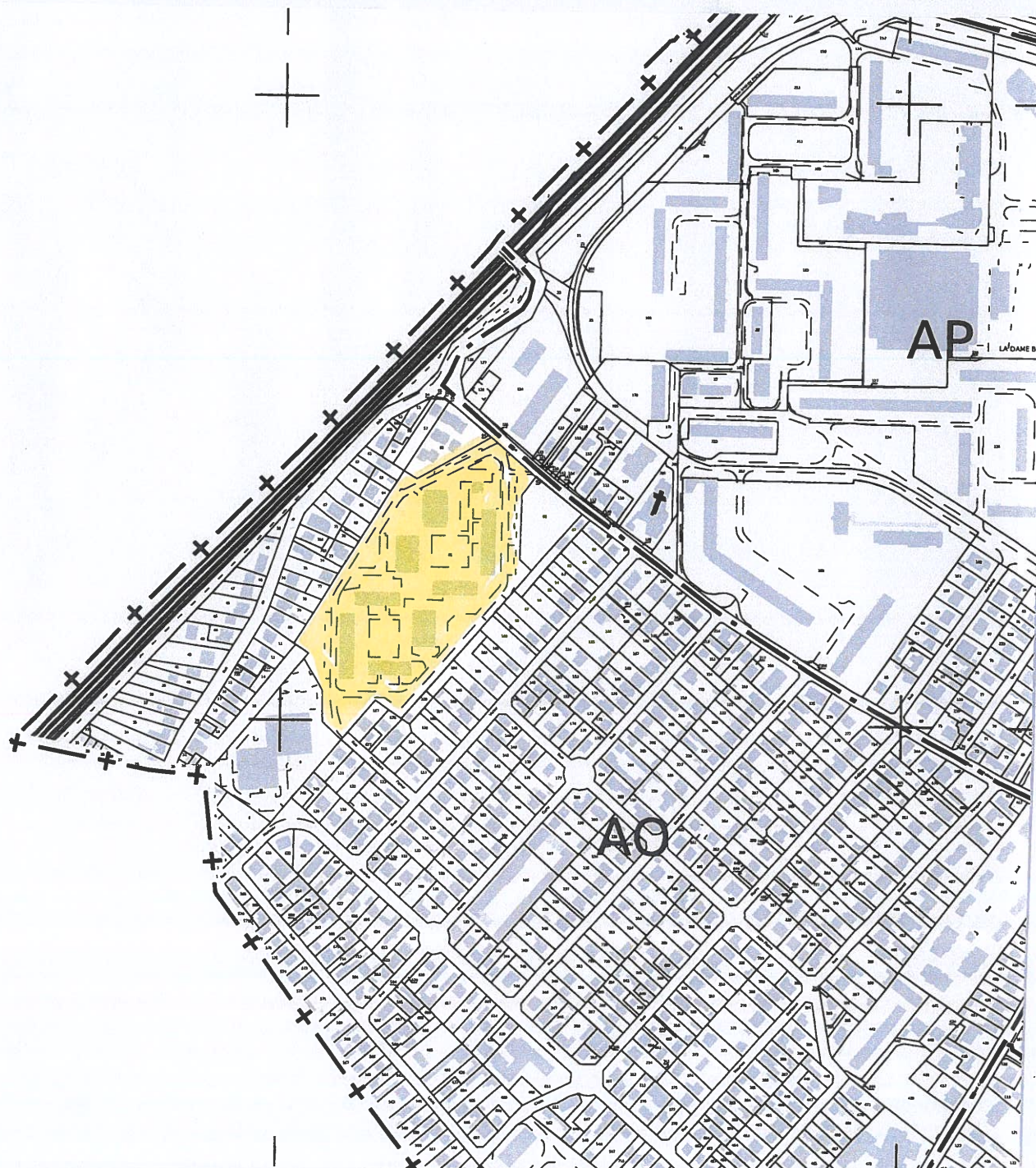
## PLAN DE SITUATION

D'une propriété sise : **11 Square Pierre de Geyter**

Propriété appartenant à : BENDICHE ET BOIARDI

Cadastre Section : AO 81

Contenance : 25201 m<sup>2</sup>



Echelle : 1/5000

# DÉPARTEMENTS DES YVELINES, DU VAL D'OISE ET DE L'ESSONNE

Inspection Générale  
des  
Carrières

Versailles le: 30/06/2022

Objet: demande de renseignements sur les anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés \*

Référence IGC: 22015714

Renseignements concernant le demandeur:			
Demandeur :	SCP HUBERT DOUCHET GEOMETRE EXPERT DPLG		
Qualité :	Géomètre		
Adresse :	10 BD DE STALINGRAD		
Ville :	CHOISY LE ROI	Code Postal :	94600
N° SIRET :	39018972800012	Référence IGC du demandeur :	351

Propriété faisant l'objet de la demande:			
Référence :	GEOMETRE EXPERT		
Commune :	GARGES-LES-GONESSE	Département :	95
Adresse :	11 Square Pierre de geyter		
Référence cadastrale :	AO	Code INSEE :	95268
Parcelles :	81		

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'Inspection Générale des Carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la commune de GARGES-LES-GONESSE n'est pas connue comme étant affectée par d'anciennes cavités abandonnées.

Ce renseignement est fourni en fonction d'un inventaire réalisé le 07/02/2022.

Les renseignements par écrits sont payants, le demandeur réglera la somme de 15 € par demande dès réception de l'avis des sommes à payer qui lui sera adressé par la Paierie Départementale des Yvelines.



Raison : Document certifié  
Contact : IGC  
Location : Versailles



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 28/06/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SCP Hubert DOUCHET

SF2203117682

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 095				Commune : 268			GARGES LES GONESSE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AO	0081			RUE COLONEL FABIEN	2ha52a01ca					
AO	0081	001	112	630/100000						
AO	0081	001	157	5/100000						

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





**S.C.P. Hubert DOUCHET**  
Géomètre-Expert DPLG  
10 Boulevard de Stalingrad  
94600 CHOISY LE ROI  
Tél : 01.48.84.70.59  
Fax : 01.48.53.50.22

CHOISY LE ROI, le 07 juillet 2022

**TALON - MEILLET ASSOCIES**

11 Rue Villaret de Joyeuse  
75017 PARIS 17È

N° Dossier. : 6985/22

N° Fact. : 6985/22

V / Référence : *ADH/ER*

Propriétaire : BENDICHE ET BOIARDI

Acquéreur :

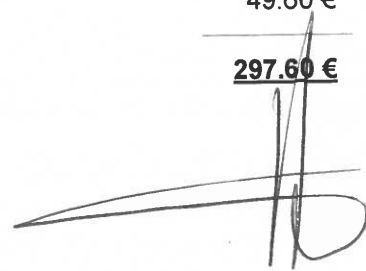
**NOTE D 'HONORAIRES**

D'un immeuble sis A : GARGES LES GONESSE 95140 -  
11 Square Pierre de Geyter

**ETABLISSEMENT D'UN CERTIFICAT D'URBANISME :**

- Etablissement du Plan de Situation (3 ex.)
- Certificat d'urbanisme.
- Extrait Cadastral Modèle 1.
- Certificats communaux (Numérotage, Alignement, D.P.U., Non-péril, Hygiène et Salubrité)

MONTANT HT :	248.00 €
T.V.A. 20 % :	49.60 €
MONTANT TTC :	<u>297.60 €</u>



Note de frais et honoraires, avec paiement comptant à réception arrêté à la somme de :  
DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT €UROS ET 60 CENTIMES

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.