



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 093 059 24 A0217, déposé le 17/10/2024

V/Réf : 240639

Autorité compétente : **Maire au nom de la commune.**

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION

- Adresse du terrain : 59 Rue Nungesser et Coli
- Propriétaire : Monsieur YILDIZ KURTULUS
- Parcelle(s) : A1 161
- Surface du terrain : 374 m²
- Demandeur : CABINET PAILLARD HPUC - 266 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS 12
- Représenté par : Monsieur HERVE PAILLARD

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Périmètre de droit de préemption urbain

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

- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil de Territoire de Plaine Commune le 25 février 2020, entré en vigueur le 31 mars 2020, et ses évolutions dont la dernière est entrée en vigueur le 5 août 2024
- **Zone** : Le terrain se trouve dans la zone UH

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES SERVITUDES

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Classement sonore - Zones de nuisance acoustique
- Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles : niveau 3 (fort)
- Périmètre de 300m autour des QPV
- Plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
- Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD2)

- Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux (Z1)
- Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Paris Le Bourget
- RLPi - Eclairage nocturne (interdit)
- RLPi - Zonage (ZP1b)
- RLPi - Zonage entrée de ville
- RLPi - Zonage numérique (interdit)
- Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU (UH)
- Secteur de taxe d'aménagement (10%)

ARTICLE 5 : 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/>
- La révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) a été prescrite le 14/02/2023 et le Projet d'aménagement et de développements durables (PADD) a été débattu le 27/06/2023. Un sursis à statuer pourrait être apposé à une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 6 : 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 communal - Taux : 10 %.
 - 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
 - Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP)
 - Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif
 - Participation du constructeur en Zone d'Aménagement Concerté

ARTICLE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

- Néant

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le permis de louer s'applique à la totalité du territoire communal.

Pour plus de renseignements, veuillez écrire à l'adresse suivante : habitat.indigne@pierrefitte93.fr

PIERREFITTE-SUR-SEINE, le 22/10/2024



**Le Maire,
Conseiller Territorial,**

Michel FOURCADE

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.

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 adresser au Maire une demande de prorogation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger.

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

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'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Formalités administratives préalables à l'opération : Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : (permis de construire, autorisation de lotir, permis de démolir ou déclaration de travaux).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent être déposées par voie dématérialisée sur la plateforme suivante : <https://urba.plainecommune.fr/guichet-unique>

Sanctions en cas d'infraction : ATTENTION : L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 200 €. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Recours obligatoire à un architecte : (Articles L.431-1 à L.431-3 et R.431-1 à R.431-3 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 hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors œuvre brute).

Délais 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).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Renseignements : Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire
1/3 rue d'Amiens
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Email : utursecteur nord@plainecommune.fr



NOTE INFORMATIVE*

- L'immeuble figurant au cadastre section **AI 161** pour une superficie de **374 m²**, et appartenant à Monsieur **YILDIZ KURTULUS**, est situé à **PIERREFITTE-SUR-SEINE : Rue Nungesser et Coli** et porte dans cette voie le numéro **59** selon le cadastre.
- L'alignement de la propriété ci-dessus désignée est défini comme suit, suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération n°CT-20/1406 du Conseil de Territoire du 25 février 2020 : 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.
- 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.
- Les communes de La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse ne sont pas situées dans une zone contaminée par les termites. La commune de Saint-Ouen-sur-Seine est située dans une zone contaminée par les termites.
- Il n'existe pas d'Arrêté Préfectoral délimitant la présence de mérules dans le département de la Seine-Saint-Denis.
- Pour toutes les questions liées à l'assainissement, se connecter sur le site de Plaine Commune :

<https://plainecommune.fr/allo-agglo/faire-une-demande-en-ligne/demandes-assainissement/>

*Information : Les indications apportées ci-dessus ne sont transmises qu'à titre informatif. Pour toutes précisions complémentaires concernant l'hygiène, l'assainissement ou la voirie, veuillez-vous adresser aux services concernés.

Commune de **PIERREFITTE SUR SEINE** (Département de la Seine Saint Denis)

Adresse : **59 rue Nungesser et Coli**

Cadastre : section AI n° 161

Contenance cadastrale : 374 m²

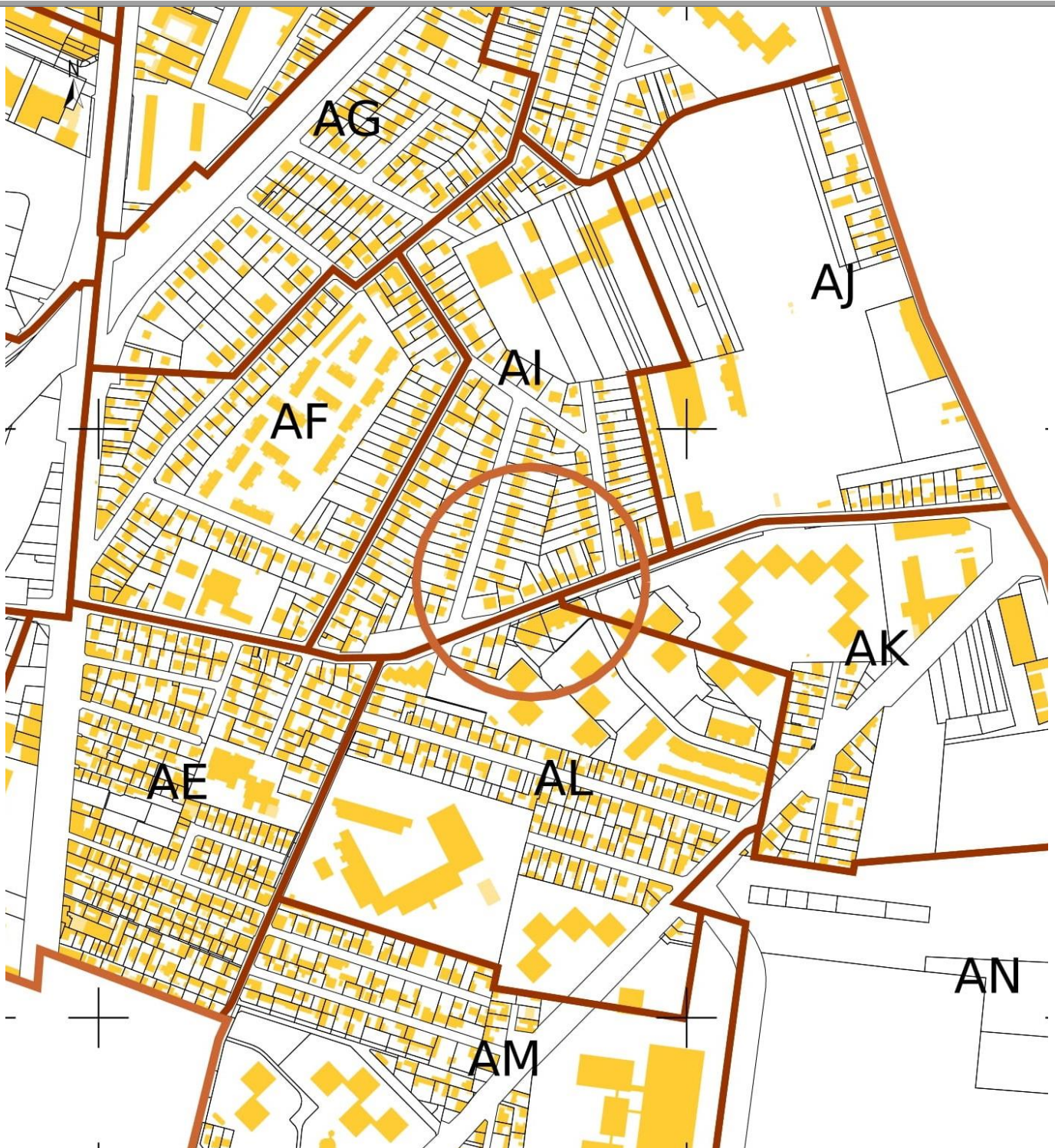
Dossier n°240639

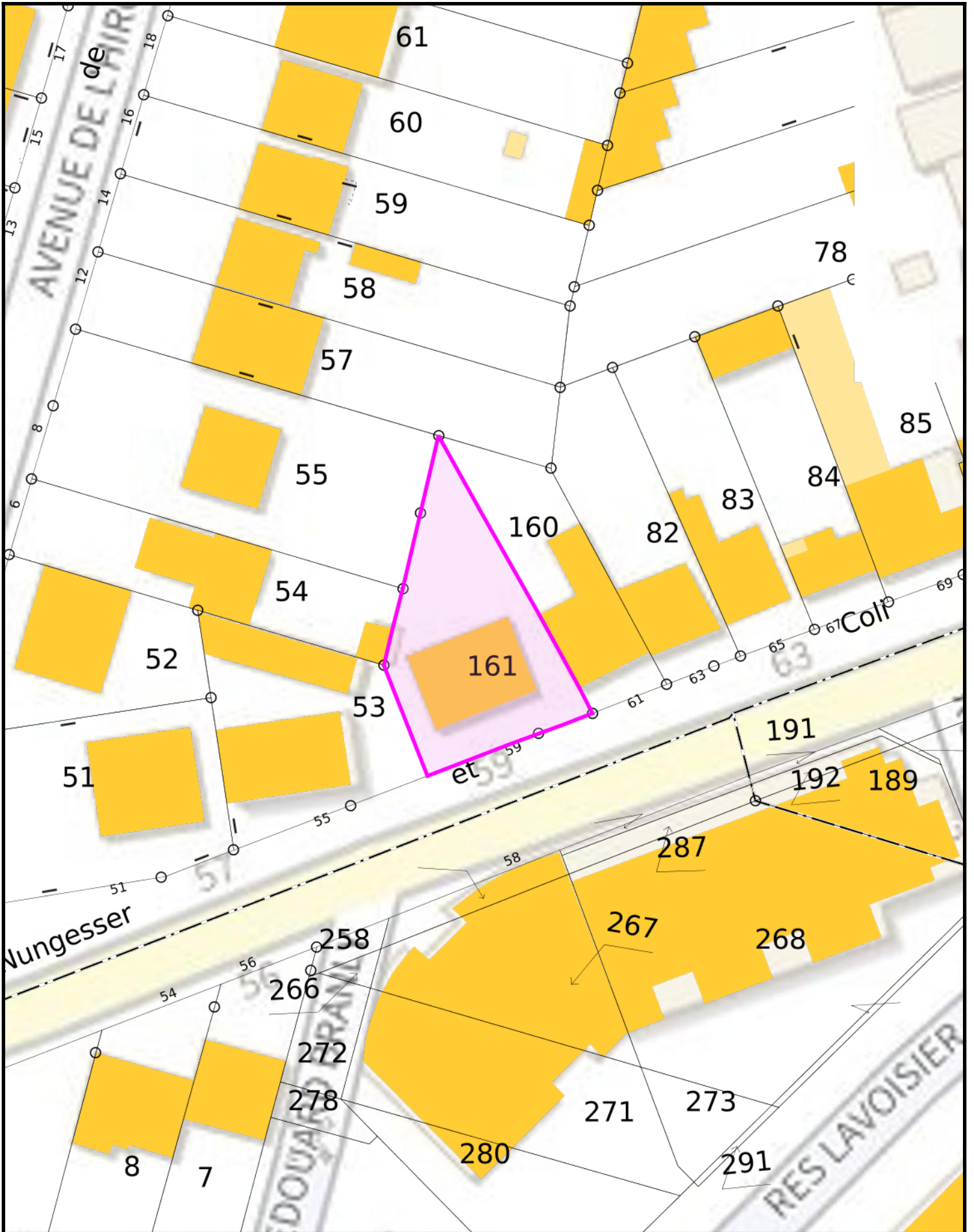
**PLAN DE
SITUATION**

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE : M. Kurtulus YILDIZ

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Fiche parcelle cadastrale

Pierrefitte-sur-Seine
AI 161

Géofoncier

Fiche éditée le 19 novembre 2024 à 16h59 (UTC +0100)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Pierrefitte-sur-Seine (93059)
Préfixe : 000
Section : AI
Numéro : 161

Adresse postale la plus proche :
59 Rue Nungesser et Coli 93380 Pierrefitte-sur-Seine



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 3 a 74 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Habitat pavillonnaire

Zone UH

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/8bd9e96874f87ab75e17f6385ff0215f/download-file/200057867_reglement_20240625.pdf

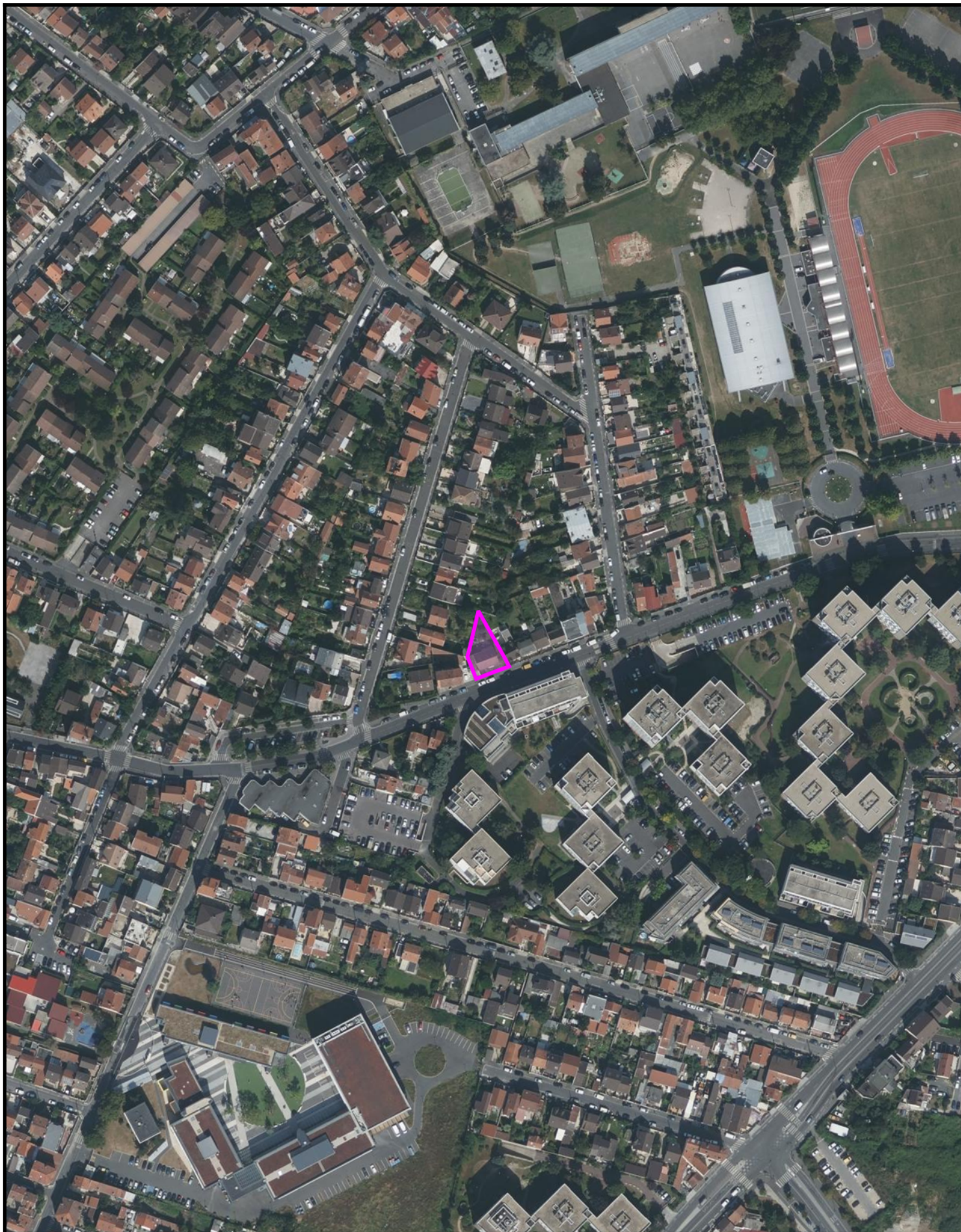
RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Pierrefitte-sur-Seine&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=93059&lon=2.363216994127548&lat=48.95>
[Rue Nungesser et Coli 93380 Pierrefitte-sur-Seine](#)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	93 0	COM	059 PIERREFITTE SUR SEINE	TRES	106	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	Y00052
--------------	------	---------	------	-----	---------------------------	------	-----	---------------------	-----------------	--------

Propriétaire MBN3TC YILDIZ/KURTULUS
 ETG 5 9 PL DU DOCTEUR CALMETTE 95200 SARCELLES

PROPRIÉTÉS BÂTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL															
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
05	AI	161		59	RUE NUNGESSER ET COLI	6670	A	01	00	01001	0912812 B	059A	C	H	MA	5M	2769									P	2769
R EXO											0 EUR																
REV IMPOSABLE COM 2769 EUR											COM																
R IMP											2769 EUR																

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION																LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet					
05	AI	161	59	RUE NUNGESSER ET COLI	6670	0081		1	059A		S			3 74												
R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR								
HA A CA						REV IMPOSABLE 0 EUR						TAXE AD						0 EUR								
CONT 3 74						R IMP						R IMP						0 EUR								
											MAJ TC												0 EUR			

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

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

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 04/11/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2415648305

DESIGNATION DES PROPRIETES

<i>Département</i> : 093											<i>Commune</i> : 059			PIERREFITTE SUR SEINE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle										
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance							
059 AI	0161			59 RUE NUNGESSER ET COLI	0ha03a74ca												

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





RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : **59 rue Nungesser et Coli – 93380 PIERREFITTE SUR SEINE**

CADASTRE : **section AI n° 161**

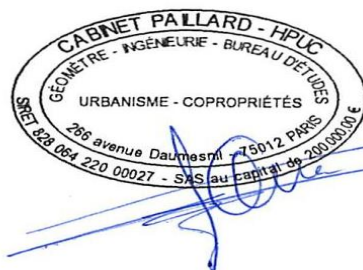
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus 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.

Paris, le 4 novembre 2024





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 19 novembre 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Code parcelle :
000-AI-161







Parcelle(s) : 000-AI-161, 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

1 / 6 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

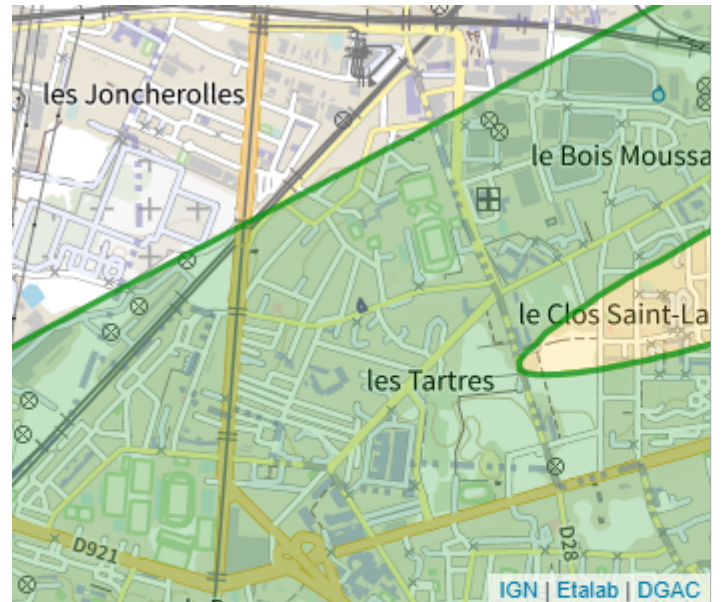


BRUIT : D

-  A - très fort
-  B - fort
-  C - modéré
-  D - faible

La parcelle est concernée par un plan d'exposition au bruit car elle est exposée aux nuisances sonores d'un aéroport.

Le niveau d'exposition au bruit de la parcelle est faible (zone D en verte). Dans la zone D, les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une isolation phonique.



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur




Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 3/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>

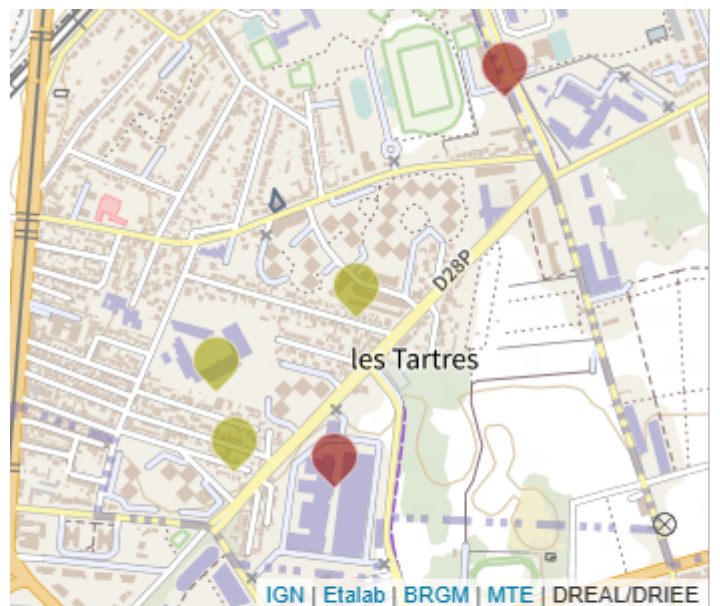


POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 8

Source : CCR

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2112080A	01/07/2020	30/09/2020	20/04/2021	07/05/2021
INTE9900124A	01/01/1991	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999
INTX9110334A	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9200474A	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9200533A	28/05/1992	28/05/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
PLAINE COMMUNE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404269
CENTRE DES ARCHIVES NATIONALES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408271

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
COMBUSTIBLES FIOUL, BOIS, CHARBON	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894401
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890222
FONDERIE DE METAUX ET ALLIAGES ; FONDERIE D'ART	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893213