



Saint-Denis

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° **CU 093 066 25 A0933**, déposé le **27/08/2025**

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

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION

- Adresse du terrain : 12 Rue Gisquet
- Propriétaire : LES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 12 RUE GISQUET
- Parcelle(s) : AB 11
- Surface du terrain : 308 m²
- Demandeur : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L IMMEUBLE 12 RUE GISQUET - 12 RUE GISQUET 93200 ST DENIS
- Représenté par : MASCARON Avocats - 45 Cours Gouffe - 13006 MARSEILLE 06.

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION 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

- 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 13 août 2025
- **Zone** : Le terrain se trouve dans la zone UMTb
-

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES SERVITUDES

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Périmètre des abords des monuments historiques (AC1)
- Protection des monuments historiques (500m autour des monuments historiques classés ou inscrits) (AC1)
- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU
- Classement sonore - Zones de nuisance acoustique
- Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles : niveau 2 (moyen)
- Orientations d'aménagement et de programmation (Secteur 20)
- Parcelle en secteur de veille foncière
- Périmètre de sursis à statuer : NPNRU Insalubrité Centre Ville.
- Plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
- Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD1)
- 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
- Quartier prioritaire de la ville
- RLPi - Zonage (ZP1a)
- RLPi - Zonage entrée de ville
- RLPi - Zonage numérique (interdit)
- Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU (UMTb)
- Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
- Servitude aéronautique de dégagement (T5)

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/>

Conformément à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme et compte tenu du conseil du territoire de l'E.P.T. Plaine Commune du 19 novembre 2024 qui a arrêté le projet de révision du P.L.U.I, un sursis à statuer pourra être pris sur toute autorisation d'urbanisme si le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur P.L.U.I.

**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 : 5 %.
 - 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

- OPAH

SAINT-DENIS, le 27/08/2025

Pour le Maire et par délégation,



**Adrien DELACROIX,
Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme et
de l'Aménagement Durable**

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'ensoleillement, 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 Territoriale de Saint-Denis
Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire**

**Hôtel de Ville
2 place du Caquet
93200 Saint-Denis**



Saint-Denis

NOTE INFORMATIVE*

- L'immeuble figurant au cadastre section **AB 11** pour une superficie de **308 m²**, et appartenant à **LES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 12 RUE GISQUET**, est situé à **SAINT-DENIS : Rue Gisquet** et porte dans cette voie le numéro **12** 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/](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.

