

QUALIGEO EXPERT

Conseiller

Valoriser

Garantir

GEOMETRES-EXPERTS DEPUIS 1815

www.qualigeo-expert.com

POISSY (78300) 57 boulevard Robespierre

T +33 (0)1.39.65.07.80

VIROFLAY (78220) 8 avenue de la Pépinière

T +33 (0)1.30.24.04.48

VERSAILLES (78000) 30 rue de Vergennes

T +33 (0)1.39.02.38.01

Géomètres-Experts

SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT

A l'attention de Maître Elisa GUEILHERS

21 Rue des États Généraux

78000 VERSAILLES

POISSY, le 11 février 2026

Aff. : SELARL ML CONSEILS ESQ. LJ

V/REF. : EG/IF-118/25

BONDY / 4 rue Germaine Tillion

N. Réf : 260009

Dossier suivi par

Email : urbanisme@qualigeo-expert.com

Chère Maître,

Pour la vente citée en référence, je vous prie de trouver, ci-joint, les certificats, attestations ou notes relatifs à la situation du bien au regard :

- Un plan de situation,
- **Le Certificat d'Urbanisme N° CU 93010 26 B0022 (d'une durée de validité de 18 mois)** Informatif indiquant les règles d'Urbanisme, la nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain, la nature des servitudes d'utilité Publique applicables au terrain, les taxes et contributions, les travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'Opération.
- **ARTICLE 2 : Périmètres de sursis à statuer :**
- Néant
- **ARTICLE 3 : Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**
Le terrain est situé en zone : UR90D22 : secteur de renouvellement
- **ARTICLE 4 : Nature des servitudes communales et servitudes d'utilité publique applicables au terrain**
Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :
T5 – servitude aéronautique de dégagement relative à l'Aéroport Paris Le Bourget (hauteur maximum : 187 à 197mNGF)
Le terrain est grevé des servitudes communales suivantes :
 - **Alignement d'arbres à préserver**

.../...

QUALIGEO EXPERT

Conseiller

Valoriser

Garantir

GEOMETRES-EXPERTS DEPUIS 1815

www.qualigeo-expert.com

ARTICLE 5 : Informations utiles

Le terrain est concerné par les périmètres suivants :

- Aléa argile moyen
- Classement sonore de catégorie 1 (300m)
- Règlement local de publicité intercommunal – ZP2a
-

ARTICLE 6 : Droit de Prémption Urbain

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU simple, approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 04/02/2020.

ARTICLE 7 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

« Thématiques » et de « Territoires »

Les OAP « thématiques » définissent les Orientations thématiques qui s'appliquent au Quartier dans lequel se trouve la parcelle. Les OAP « territoires » définissent les Orientations stratégiques qui s'appliquent au territoire au sein duquel se trouve la Parcelle. Les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations des OAP « Thématiques » et « territoires ».

ARTICLE 8 : Secteurs de projets- Orientations d'Aménagement et de Programmation (au titre de l'article L151-6 du code de l'Urbanisme)

Le terrain est situé dans le secteur de l'OAP Pont de Bondy.

OAP Territoire Plaine de l'Ourcq et grand Chemin.

Les projets de construction d'aménagement sur ce secteur doivent être en Cohérence avec les objectifs des O.A.P définies par le PLUI.

ARTICLE 9 : Régime des taxes et participations d'urbanisme

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, ou d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement

Part Communale : Taux : **5 %**

Part Départementale : Taux : **2.5**

Part Régionale : **Taux : 1 %**

Participations exigibles sans procédures de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'Urbanisme)
- Cession gratuite du terrain (article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme)

.../...

QUALIGEO EXPERT

Conseiller

Valoriser

Garantir

GEOMETRES-EXPERTS DEPUIS 1815

www.qualigeo-expert.com

- Un extrait modèle 1 (d'une durée de validité de 6 mois)
- Un Certificat de Carrières
- La note d'honoraires n° **FU203081** libellée au nom de SELARL ML CONSEILS en deux exemplaires.

Vous en souhaitant bonne réception et toujours à vos ordres, nous vous prions de croire, Chère Maître, en l'expression de notre considération distinguée et dévouée.

QUALIGEO EXPERT
Géomètres - Experts - Associés
57 Boulevard Robespierre
78300 POISSY

AVOVENTES

Assistante



VILLE DE BONDY

PLAN DE SITUATION AU 1/2000E

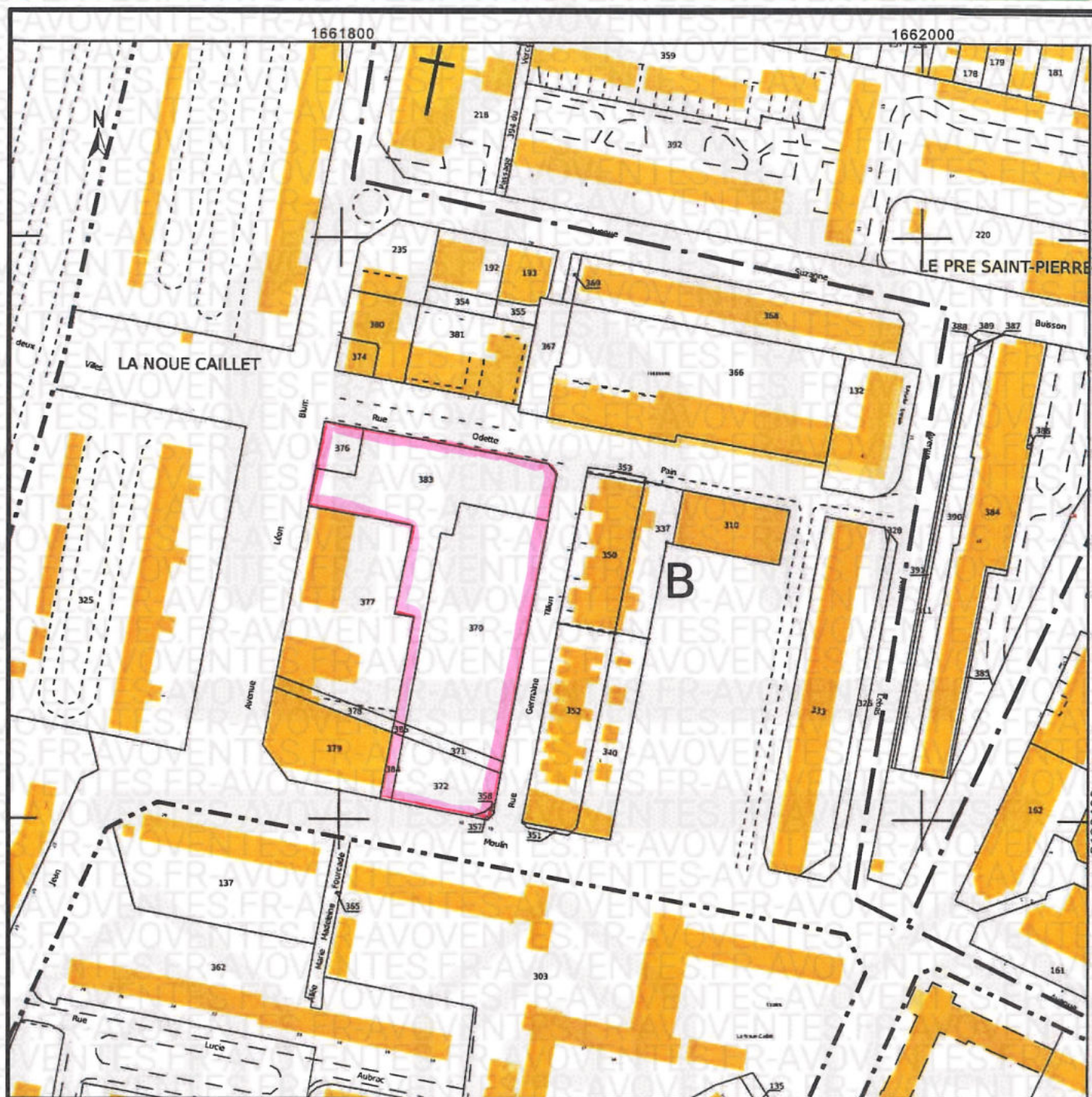
d'une propriété appartenant à AVOVENTES

Cop. des lots : APPT 408 - PARKING 141 -

Propriété sise : 4 rue Germaine Tillion

Cadastrée Section : B-357- 358- 370- 371- 372- 376- 383- 384- 385

Superficie cadastrale : 6313 m²

**QUALIGEO EXPERT //**

GEOMETRES-EXPERTS successeurs de la SCP B. DECESSE

POISSY (78300) 57 boulevard Roberspierre T +33 (0)1.39.65.07.80

MARLY-LE-ROI (78100) 90 av. de l'Amiral Lemonnier T +33 (0)1.39.58.43.54

www.qualigeo-expert.com

Dossier : 260009

REPUBLIQUE FRANCAISE



Dossier n° : CU 93010 26 B0022

Date de dépôt : **23/01/2026**

Demandeur : **QUALIGEO EXPERT**

Pour : **CU d'information**

Adresse du terrain : **4 Rue Germaine Tillion 93140 Bondy**

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire de Bondy,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1-b du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé au 4, Rue Germaine Tillion 93140 Bondy (cadastré B357, B358, B370, B371, B372, B376, B383, B384, B385 de 6 313,00 m²), présentée le 23/01/2026 par QUALIGEO EXPERT demeurant au 57, Boulevard Robespierre, 78300 Poissy et enregistrée sous le numéro CU 93010 26 B0022.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble approuvé le 04/02/2020,

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 29/06/2021,

Vu la mise en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 02/12/2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est,

Vu la modification n°1 du PLUi approuvée le 24/05/2022,

Vu la Mise à jour n°1 du PLUi en date du 15/12/2022,

Vu la mise en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24/05/2023,

Vu la modification n°2 du PLUi approuvée le 27/06/2023,

Vu la Mise à jour n°2 du PLUi en date du 03/11/2023,

Vu la Mise à jour n°3 du PLUi en date du 05/07/2024,

Vu la Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée le 11/02/2025

Vu la Mise à jour n°4 du PLUi en date du 19/05/2025,

Vu la modification n°3 du PLUi approuvée le 24/06/2025,

Vu la révision allégée du PLUi, portant sur le volet « Patrimoine » approuvée le 24/06/2025,

Bordereau de signature

Cua 26B0022

Signataire	Date	Annotation
------------	------	------------

AVOVENTES

AVOVENTES

Dossier de type : Document service Urbanisme // Chef-serv DirP DGST

CERTIFIE

Article 1

Les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes applicables au terrain, ainsi que la faisabilité de l'opération projetée sur le terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants de 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 la date de délivrance du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que le régime des taxes et participations d'urbanisme 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 : Périmètres de sursis à statuer

Néant

Article 3 : Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé en zone(s) :

- UR90D22 : secteur de renouvellement

Les articles suivants du Code de L'urbanisme sont notamment applicables :

- R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 du Code de l'Urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement ;
- R.111-26 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 4 : Nature des servitudes communales et servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- T5 : servitude aéronautique de dégagement relative à l'aéroport Paris le Bourget (hauteur maximum : 187 à 197 mNGF)

Le terrain est grevé des servitudes communales suivantes :

- Alignement d'arbres à préserver

Article 5 : Informations utiles

Le terrain est concerné par le(s) périmètre(s) suivant(s) :

- Aléa argile moyen
- Classement sonore de catégorie 1 (300m)
- Règlement local de publicité intercommunal - ZP2a

Article 6 : Droit de préemption urbain

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU simple, approuvé par délibération du conseil de territoire le 04/02/2020.

Article 7 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Thématiques » et de « Territoires »

Les OAP « thématiques » définissent les orientations thématiques qui s'appliquent au quartier dans lequel se trouve la parcelle. Les OAP « Territoires » définissent les orientations stratégiques qui s'appliquent au territoire au sein duquel se trouve la parcelle. Les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations des OAP « Thématiques » et « territoires ».

Article 8 : Secteurs de projets- Orientations d'Aménagement et de Programmation (au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme)

Le terrain est situé dans le secteur de l'OAP Pont de Bondy

OAP Territoire Plaine de l'Ourcq et Grand Chemin.

Les projets de construction et d'aménagement sur ce secteur doivent être en cohérence avec les objectifs des O.A.P. définies par le PLUi.

Article 9 : Régime des taxes et participations d'urbanisme

Les taxes suivantes sont assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ou en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement :
 - o Taxe d'aménagement : 5% (communale),
 - o Part départementale (taux de 2.5%),
 - o Part régionale (taux de 1%),
- Taxe pour la création bureau en région Ile de France (taux de la 2^{ème} circonscription 104,42€ au m² en 2025)
- Taxe pour la création de locaux de stockage (taux de la 2^{ème} circonscription 16,28€ au m² en 2025)
- Taxe pour la création de locaux commerciaux (taux de la 2^{ème} circonscription 92,84€ au m² en 2025)
- Le taux de la redevance d'archéologie préventive est de 0.71€ par mètre carré pour 2025,

- Conformément à l'article L1331-7 du code de la santé publique et aux délibérations du Conseil Départemental du 21/06/2012 et du 18/04/2013, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera versée au Département, à compter de la date du raccordement au réseau départemental. EN 2025 le montant de la PFAC est de 963,06 euros en deçà de 100m² de Surface de plancher créée ; puis au-delà à 9,63 euros par mètre carré.
- Conformément à la délibération du conseil communautaire du 28/09/2023, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera exigible lors du raccordement au réseau communautaire ou de l'extension des immeubles déjà raccordés. Elle s'élève à ce jour à 500€ par fraction de 70m² de surface de plancher pour les immeubles d'habitation et de 500€ par fraction de 100m² pour les bâtiments d'activités.
- Emplacement de stationnement non compris dans la construction : 3052€ par emplacement,
- Panneaux photovoltaïques au sol : 10€ par m²,
- Piscine : 262€ par m² de bassin,
- Eolienne d'une hauteur supérieure à 12m : 3000€.

Participations exigibles sans procédures de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Cession gratuite de terrain (article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme)
- Participations pour l'extension du réseau électrique si le réseau électrique au droit de la parcelle ne permet pas le raccordement des nouvelles constructions (article 332-15 du Code de l'Urbanisme) chiffrage effectué dans le cadre de la demande d'autorisation de construire par le service instructeur d'Electricité Réseau Distribution France.

Fait, le

Signé électroniquement par

Date de signature : 30/01/2026

Qualité : Directrice Adjointe des Services Techniques

Pour le Maire et par délégation

**Directrice Generale Adjointe en charge
des Services Techniques et de l'Aménagement**

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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. Le pétitionnaire peut présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel il souhaite la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effet 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 valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à l'égard du bénéficiaire. Si le bénéficiaire dépose une demande d'autorisation (par exemple un permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas lui être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISMEVUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- ☐ Parcelle classée UR90D22
Secteur de renouvellement

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Secteurs de projet

- ☐ Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
OAP Grand Chemin
- ☐ Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
OAP Pont de Bondy
- ☐ Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
OAP Territoire Plaine de l'Ourcq

Périmètres d'informations

- ☐ Périmètre de droit de préemption urbain
Droit de preemption urbain
- ☐ Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)
Classement sonore des infrastructures terrestres
- ☐ Règlement local de publicité
Reglement local de publicite intercommunal - ZP2a
- ☐ Secteur de taxe d'aménagement
Taxe d'amenagement
- ☐ Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace
Alea argile moyen

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUESERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

- ☐ Servitudes aéronautiques de dégagement (civile) (T5)>

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALESCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- ☐ SCOT METROPOLE DU GRAND PARIS

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Références cadastrales

Département : 93

Commune : Bondy

Code Insee : 93010

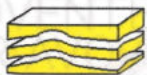
Section : 0B

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0370

Contenance : 2831 m²

Légende



Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 06/02/2026		Références : 1236783 00-00
☒ Renseignement fournis selon le plan joint		
9 3 1 4 0 Code postal	B Sect. Cadast.	0 3 5 7 Parcelle
Adresse : 4 TILLION 93140 BONDY		Votre référence : 260009
Adresse complémentaire :		
Parcelles complémentaires :		

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	☐	☐	☐
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	☐	☐	☐
ancienne carrière de craie	☐	☐	☐
ancienne glaisière	☐	☐	☐

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de gypse souterraine	☐	☐	☐
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	☐	☐	☐
ancienne sablière	☐	☐	☐
Autre :	☐	☐	☐

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

	Pa
☐ Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	
☐ Fondations superficielles armées	☐
☐ Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière ☐ à ciel ouvert ☐ souterraine	☐

Pa : en partie

	Pa
☐ Consolidations souterraines en carrière par piliers	☐
☐ Consolidations souterraines par injection	☐
☐ Remblaiement de la carrière	☐
☐ Autre :	☐

⁽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

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

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 : 22/01/2026

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : QUALIGEO EXPERT

SF2622045284

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 093 Commune : 010 BONDY										
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0358			AV JEAN MOULIN	0ha00a03ca					
B	0370			AV JEAN MOULIN	0ha28a31ca					
B	0371			AV JEAN MOULIN	0ha01a43ca					
B	0372			AV JEAN MOULIN	0ha06a70ca					
B	0376			AV LEON BLUM	0ha02a23ca					
B	0383			AV LEON BLUM	0ha23a23ca					
B	0384			AV LEON BLUM	0ha00a89ca					
B	0385			AV LEON BLUM	0ha00a16ca					
B	0357			AV JEAN MOULIN	0ha00a15ca					
B	0358			AV JEAN MOULIN	0ha00a03ca					
B	0370			AV JEAN MOULIN	0ha28a31ca					

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



DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 093

Commune : 010

BONDY

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0371			AV JEAN MOULIN	0ha01a43ca					
B	0372			AV JEAN MOULIN	0ha06a70ca					
B	0376			AV LEON BLUM	0ha02a23ca					
B	0383			AV LEON BLUM	0ha23a23ca					
B	0384			AV LEON BLUM	0ha00a89ca					
B	0385			AV LEON BLUM	0ha00a16ca					
B	0357	001	141	38/100000						
B	0357	001	408	531/100000						

