

<b>COMMUNE DE BERGERAC</b>	<b>Dossier N° : CU 024 037 23 D0500</b>	
	Date Dépôt :	<b>26/06/2023</b>
	Demandeur :	<b>CABINET PAILLARD HPUC 266 avenue Daumesnil 75012 PARIS 12</b>
	Adresse du terrain :	<b>14 rue candillac 24100 BERGERAC</b>
	Références cadastrales :	<b>DM 329</b>
Superficie du Terrain :	<b>426m<sup>2</sup></b>	

**Certificat d'Urbanisme d'Information n° CU 024 037 23 D0500**  
Délivré par le maire au nom de la commune

Le Maire,

Vu la demande référencée dans le tableau ci-dessus de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1-a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain référencé dans le cadre ci-dessus ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat, Déplacements de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise approuvé en date du 13 janvier 2020, la mise à jour des annexes du 25 mars 2021, la modification simplifiée n°1 du 16/12/2021 ;

Vu le règlement de la zone UAa,

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du 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 du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété 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**

**Dispositions d'urbanisme :**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. R.111-2, art. R.111-4, art. R.111-26, art. R.111-27.

Le terrain est concerné par le zonage suivant :

Zone UAa : Zonage d'urbanisme

(L'ensemble des dispositions réglementaires relatives à cette(ces) zone(s) sont consultables en mairie et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise : <https://www.la-cab.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>).

Le terrain est concerné par les prescriptions d'urbanisme suivantes :

Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général: i1 : Prescription(s)

Le terrain est concerné par l'(les)opération(s) suivante(s) : NEANT**Limitations administratives au droit de propriété :**Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

Certaines SUP entraînent la consultation d'un service de l'Etat pour avis ou pour accord.

6 immeubles Centre-ville : AC1 - Périmètres délimités des abords

BERGERAC ROUMANIERE : T5 - Servitude Aéronautique de Dégagement

forage de Pimont : AS1 - Périmètre de protection éloigné (PPE)

Site patrimonial remarquable de Bergerac - A1 : Centre-ville historique : AC4 - Site Patrimonial Remarquable

Le terrain est grevé des autres servitudes et contraintes suivantes :

Certaines contraintes entraînent la consultation d'un service extérieur pour avis ou pour accord.

Bruit (infrastructures aéroportuaires) - Isolation phonique par rapport à l'aéroport de Bergerac - Roumanière - Le terrain est situé dans la trouée d'envol de l'aérodrome de Bergerac - Roumanière (servitude T5). Aucune réclamation future concernant d'éventuelles nuisances de bruit ne saurait être prise en compte par l'administration.

**Le bien est soumis au permis de louer, pour toute mise en location de ce bien, le propriétaire doit le déclarer à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location (l'ensemble des informations sur le permis de louer sont disponibles sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise : <https://www.la-cab.fr/habitat-logement/#Permis%20de%20louer>**

Argile - Phénomène de retrait - gonflement des argiles - La commune est concernée par le phénomène de retrait - gonflement des argiles qui peut entraîner de graves désordres au bâti.

Termites (Département) - Lutte contre les insectes xylophages (préfet) - Arrêté préfectoral du 12.06.2001 modifié le 11.09.2001 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages et rendant obligatoire l'établissement d'un état sanitaire et parasitaire de l'immeuble lors de toute transaction immobilière

Termites (commune) - Lutte contre les insectes xylophages (commune) - Arrêté municipal du 16/05/2008 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages et rendant obligatoire l'établissement d'un état sanitaire et parasitaire de l'immeuble lors de toute transaction immobilière.

Le terrain se situe dans une zone comportant un risque sismique classé très faible.

Le terrain est situé dans une commune impactée par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Bort les Orgues.

Archéologie - Terrain situé dans une zone de vestiges probables - Tout projet susceptible d'affecter le sous-sol devra faire l'objet d'une consultation du Service Régional de l'Archéologie : Direction Régionale des Affaires Culturelles 54 rue Magendie 33074 BORDEAUX Tel : 05.57.95.02.02.

Bruit (infrastructures routières) - Isolation phonique par rapport aux voies routières - Le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit (arrêté préfectoral DDT/SEER/RDPF/2015-50 du 06.11.2015) portant réglementation et classement des infrastructures de transport terrestre pour le bruit).

Le Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Bergerac .

### Article 3

Le terrain est situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain renforcé au profit de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner au bénéficiaire du droit de préemption à déposer en mairie.

Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetées. (SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration).

### Article 4

Conformément aux dispositions des articles L.332-6 et L.520-1 du code de l'urbanisme les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement communale (taux : **2.5% : Taxe d'Aménagement (Part Communale)**).
- Taxe d'aménagement départementale (taux : **1 %**).
- Redevance d'archéologie préventive (taux : 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier pour les projets soumis à autorisation ou déclaration ; 0,55 € par m<sup>2</sup> pour les autres projets d'aménagement, montant indexé sur le coût de la construction).

### Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel était le cas elles seraient mentionnées dans l'arrêté de permis de construire ou d'aménager ou dans l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis de construire ou d'aménager tacite ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable tacite.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation au financement des voies et des réseaux (article L. 332-6).  
Délibération générale du  
Délibération spécifique du
- Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11).

### Article 6

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : des monuments historiques .

Fait à BERGERAC, le  
Pour le Maire,  
Le Conseiller Municipal Délégué  
Christian BORDENAVE

08 AOUT 2023

**La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.**

**Le(les) demandeur(s) 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'État. 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 des deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Ce délai, prévu au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme, soit expressément notifié dans le délai d'instruction de 1 mois (article R410-9 du code de l'urbanisme) soit tacitement obtenu à l'issue du délai, en application des dispositions de l'article R 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure. Il peut être prorogé par période 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 en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**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 valeur d'autorisation pour la réalisation de travaux ou d'une opération projetée.

**Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard.** Si vous déposez une demande d'autorisation (permis de construire, d'aménager ou de démolir ou déclaration préalable) dans le délai de validité du certificat de nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes et de participations d'urbanisme ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

## Dispositions applicables à la zone UA

### **Caractère de la zone :**

*Cette zone correspond au centre historique de la ville de Bergerac et centre-bourg des autres communes. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des commerces, des activités de commerces et des bureaux.*

*Cette zone est concernée par les dispositions de la zone du SPR (Site Patrimonial Remarquable).*

*Pour la ville de Bergerac, on distingue 4 secteurs :*

- Un secteur UAa : secteur A1- centre-ville historique
- Un secteur UAb : secteur A2- ville du XIXème siècle et faubourg
- Un secteur UAc : secteur A3 - témoin de l'histoire industrielle : quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité
- Un secteur UAd : secteur A4 - secteur des frères prêcheurs/Urbanisme moderne

*Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation :*

*Les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Dordogne, par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Caudeau (servitudes d'utilité publique annexées au présent PLUI).*

*Les secteurs « zone inondable i1 » identifiés par une trame particulière sur la ville de Bergerac : issus de l'atlas des zones inondables, figurant sur le plan de zonage par un tramage particulier, il s'agit des zones soumises à un aléa fort se situant sous une hauteur d'eau de plus d'un mètre, ou soumises à des vitesses de courant de plus de 0,5m/s pour la crue de référence, et d'autre part, des zones de champ d'expansion des crues.*

*Les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme disposent de règles spécifiques visant à préserver l'intérêt architectural et patrimonial des lieux.*

## **USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UA1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.

- Les constructions et installations interdites dans le règlement des secteurs à risque fort des Plans de Prévention des Risques Naturels identifiés au document zonage dans les secteurs identifiés par la trame « zone inondable i1 ».

## Article UA1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
  - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
  - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances de pour le voisinage.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.
- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

## Article UA1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions communes.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

## Article UA2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

### **Emprise au sol**

Non règlementée.

### **Hauteur des constructions**

#### **1. Dispositions générales à la zone UA :**

Le nombre de niveau s'entend hors combles.

Dans le cadre d'une voie alignée, la hauteur du bâtiment devra respecter le nombre moyen des niveaux des bâtiments présentant leurs façades sur le même côté de la voie délimitée par des rues transversales ou espaces publics, possiblement majorée d'un niveau.

Dans le cadre d'une voie non alignée, la hauteur maximale ne devra pas excéder de plus d'un niveau celle du bâtiment riverain le plus élevé.

A Bergerac, il peut être dérogé à la règle de hauteur pour les constructions à l'échelle d'un îlot, les projets structurants ou particulièrement innovants en matière de développement durable.

Les extensions sont soumises aux dispositions ci-dessus.

- Autre cas (annexes ... : )° voir dispositions communes

## **2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

La hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1. Dispositions générales à la zone UA :**

Cf. Dispositions communes.

#### **2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes devront respecter l'implantation traditionnelle observée dans le secteur considéré.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cf. Dispositions communes.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementée.

## **Article UA2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

#### **2. Dispositions particulières à Bergerac :**

*Dans les secteurs UAa, UAAb, UAac et UAAd* : se référer au règlement de l'AVAP-SPR de Bergerac approuvé le 06/03/2018 et annexé au dossier de PLUi (Cf. annexes SUP).

#### **3. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en brique, mur de clôture en pierre, entourages de fenêtres en pierre, contrevents en bois...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie.

#### 4. Autres secteurs :

Cf. dispositions communes.

#### 6. Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue :

La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu'à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.

- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.

### Article UA2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 1. Dispositions générales :

Cf. Dispositions communes.

#### 2. Dispositions particulières à Bergerac :

*Dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd* : se référer au règlement de l'AVAP de Bergerac approuvé le 06/03/2018 et annexé au dossier de PLUi (Cf. annexes SUP).

### Article UA2.4. : Stationnement

#### 1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés.

En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UA3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

### **Article UA3.2. : Desserte par les réseaux**

Cf. Dispositions communes.

Commune de **BERGERAC** (Département de la Dordogne)

Adresse : **14 rue Candillac**

Cadastre : section DM n° 329

Contenance cadastrale : 426 m<sup>2</sup>

Dossier n°230353

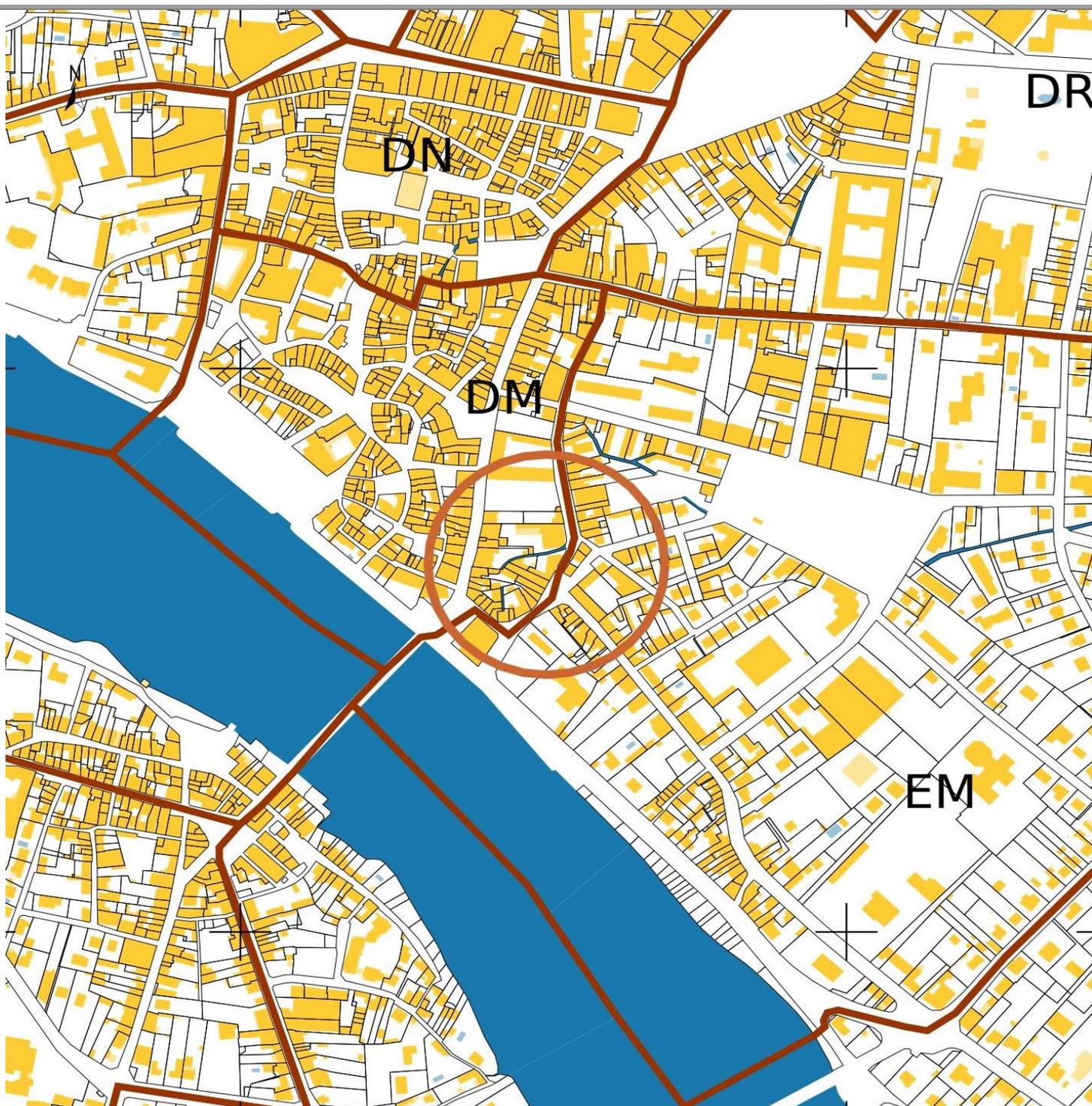
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE : Mme Nadine Brigitte Martine TURQUOIS

Lot 7 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **BERGERAC** (Département de la Dordogne)

Adresse : **14 rue Candillac**

Cadastre : section DM n° 329

Contenance cadastrale : 426 m<sup>2</sup>

Dossier n°230353

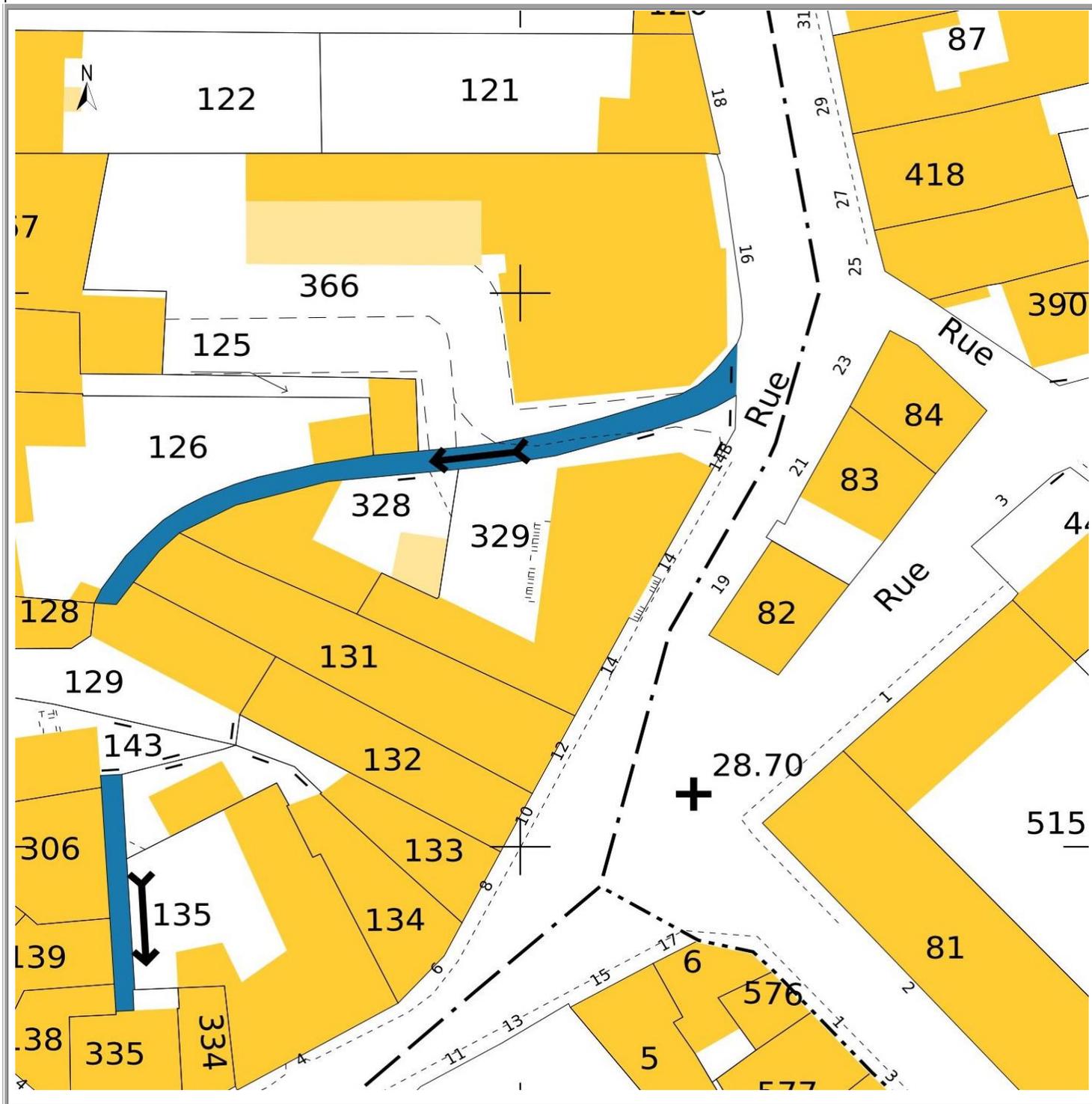
**PLAN DE MASSE**

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE : Mme Nadine Brigitte Martine TURQUOIS

Lot 7 de l'état descriptif de division

### EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 03/07/2023

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 2404101111

SF2308871649

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

<i>Département :</i> 024												<i>Commune :</i> 037				BERGERAC			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle												
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance									
DM	0329			14 RUE CANDILLAC	0ha04a26ca														

#### 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



## Fiche parcelle cadastrale

Bergerac  
DM 329

Géofoncier

Fiche éditée le 12 août 2023 à 06h28 (UTC +0200)  
Par

### 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** : Bergerac (24037)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : DM  
**Numéro** : 329

**Adresse postale la plus proche** :  
14 Rue Candillac 24100 Bergerac



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 4 a 26 ca \*  
**Parcelle arpentée** : non

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

**Lieu-dit cadastral** : LE PONTET-OUEST

\* 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

Zone Urbaine : centre-ville historique

Zone UAa

Lien : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/af16a57c0ca5419b49f7609bdabbc191/download-file/200070647\\_reglement\\_20211216.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/af16a57c0ca5419b49f7609bdabbc191/download-file/200070647_reglement_20211216.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=Bergerac&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=24Rue Candillac 24100 Bergerac>

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

### Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **40000 €**

Date de la mutation : 2022-02-10

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 888,89 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (45 m<sup>2</sup> , 1 pièce(s) )

- **106000 €**

Date de la mutation : 2021-01-26

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 1060,0 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (100 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

- **73100 €**

Date de la mutation : 2020-03-18

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 812,22 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

appartement (90 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

- **80000 €**

Date de la mutation : 2016-12-27

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 800,0 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

dépendance (isolée)

appartement (100 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )

- **102000 €**

Date de la mutation : 2016-03-08

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 816,0 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

appartement (75 m<sup>2</sup> , 4 pièce(s) )

appartement (50 m<sup>2</sup> , 2 pièce(s) )

• **40000 €**

Date de la mutation : 2015-01-06

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 444,44 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

appartement (90 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )





# MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*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 12 août 2023

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](http://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.

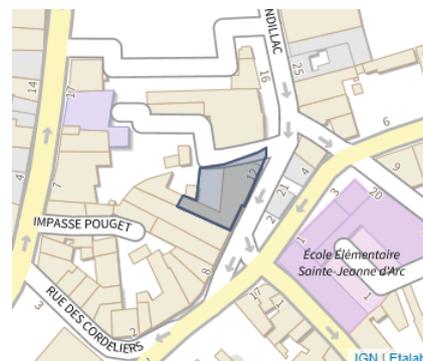
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

### PARCELLE(S)

**24100 BERGERAC**

Code parcelle :  
**000-DM-329**



Parcelle(s) : 000-DM-329, 24100 BERGERAC

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

### RISQUE INDUSTRIEL



Le Plan de prévention des risques technologiques (PPR) de type Risque industriel nommé PPRT BERGERAC a été approuvé sur le territoire de votre commune.

Date d'approbation : 30/06/2011

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

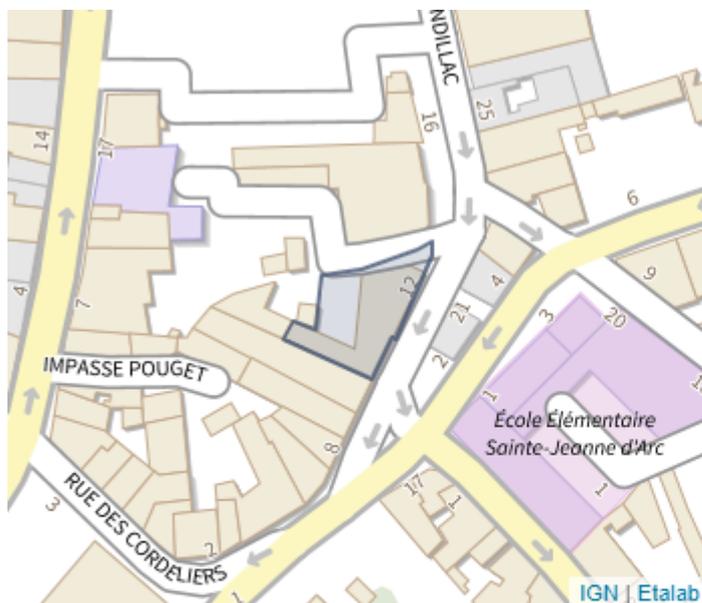
Le PPR couvre les aléas suivants :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

Le plan de prévention des risques technologiques est un document réalisé par l'État qui a pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future autour du site.



## RAPPEL

### Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

### Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger](https://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger)

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Rappel du risque : Risque industriel.

**Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ?**  Oui  Non

**Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ?**  Oui  Non

## 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.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

### 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

### INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRI-Bergeracois a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 16/05/2004

Date d'approbation : 28/06/2006

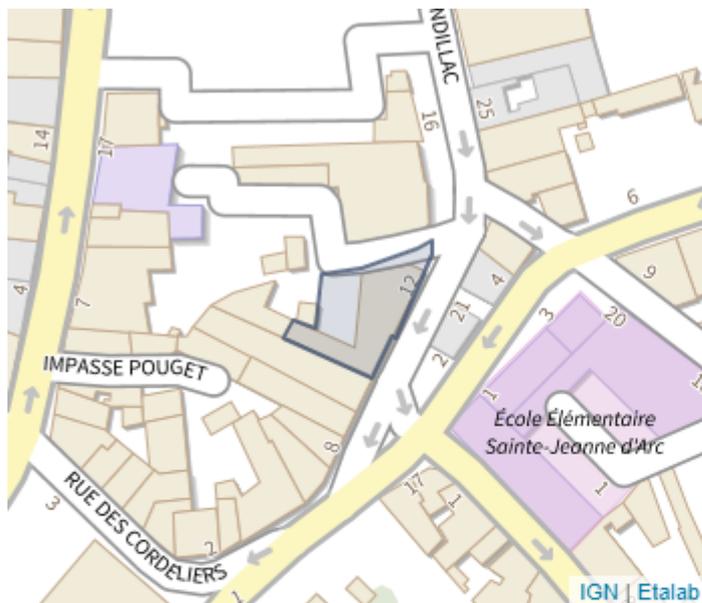
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



### INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRI CAUDEAU a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 19/02/2013

Date d'approbation : 11/09/2015

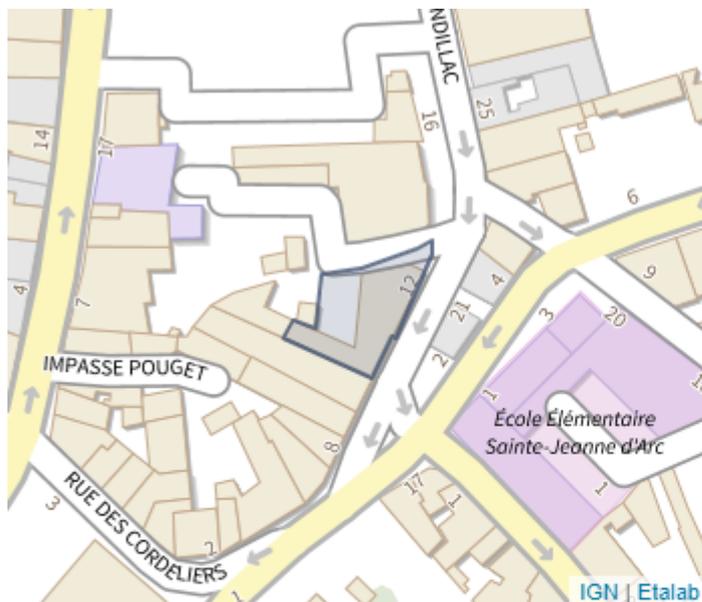
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



## ARGILE : 2/3



- 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 moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. 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)

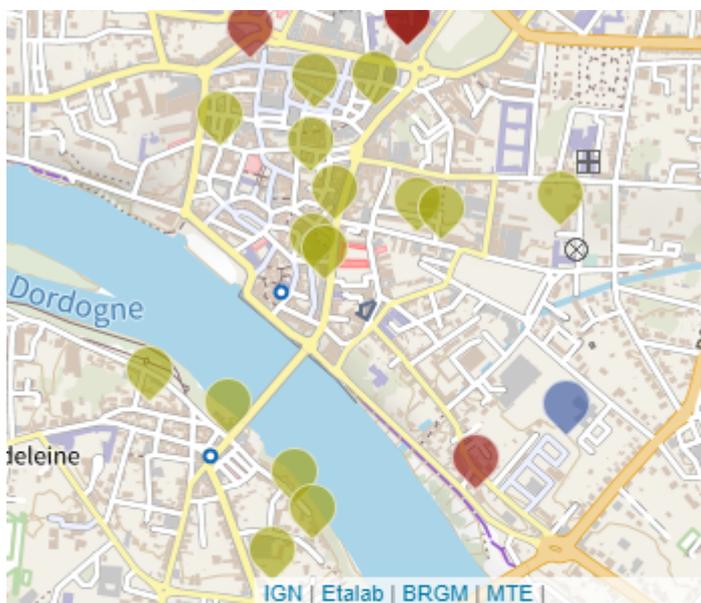


Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

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

- 4 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 16 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).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Les données disponibles mentionnent enfin la présence d'anciennes activités qui ont localisées dans le centre de la commune par défaut. La présente analyse n'en tient donc pas compte. Le détail de ces données est consultable en ANNEXE 3.



## 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) : 25

Source : CCR

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100760A	02/05/2001	05/05/2001	27/12/2001	18/01/2002
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et/ou Coulées de Boue : 13

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0700065A	28/07/2006	28/07/2006	22/02/2007	10/03/2007
INTE0752853A	22/07/2006	22/07/2006	24/04/2007	04/05/2007
INTE1820387A	11/06/2018	11/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE1828404A	05/06/2018	06/06/2018	22/10/2018	03/11/2018
INTE2034504A	22/09/2020	22/09/2020	14/12/2020	22/12/2020
INTE2201262A	08/09/2021	08/09/2021	17/01/2022	12/02/2022
INTE9400046A	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
INTE9400269A	23/12/1993	15/01/1994	06/06/1994	25/06/1994
INTE9600559A	20/08/1996	20/08/1996	21/01/1997	05/02/1997
INTE9800067A	05/08/1997	05/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
NOR19860718	25/04/1986	29/04/1986	18/07/1986	03/08/1986

Sécheresse : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1228647A	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
INTE1905474A	01/04/2017	31/12/2017	27/02/2019	23/03/2019
INTE9100354A	01/05/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
INTE9500219A	01/01/1991	31/12/1991	03/05/1995	07/05/1995
INTE9600137A	01/01/1992	30/09/1995	03/04/1996	17/04/1996
INTE9700555A	01/10/1995	31/12/1996	17/12/1997	30/12/1997
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE0804637A	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTX8910404A	06/07/1989	06/07/1989	15/09/1989	16/09/1989
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

## 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
CHROMADURLIN SAS	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005206655">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005206655</a>
BRAY	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005206595">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005206595</a>
LESCAUT Yvan	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005200019">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005200019</a>
Electricité Réseau Distribution France	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005206478">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005206478</a>

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
SNPE	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769578">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769578</a>
BELLOC Auguste	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769590">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769590</a>
LESPINASSE	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769606">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769606</a>
GERARD	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769608">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769608</a>
ANDRIEUX	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769610">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769610</a>
BORDERIE Albert	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769615">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3769615</a>
BAUER Joseph	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3770929">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3770929</a>
Station service Esso	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771263">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771263</a>
Bosviel Charles	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771274">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771274</a>
Ste PUMA	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771570">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771570</a>
Borderie Albert	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771571">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771571</a>
Garigue Fernand	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771584">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771584</a>
Ste Antar Pétroles	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771567">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771567</a>
Boissely J.C.	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771615">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771615</a>
Laroche	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771678">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771678</a>

Nom du site	Fiche détaillée
ALVEA	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771932">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3771932</a>

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
null	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00043410101">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00043410101</a>