



CERTIFICAT D'URBANISME

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par : Maître PAILLARD Hervé	CU 66008 24 A0559
Demeurant à : 266 avenue Daumesnil 75012 PARIS	Demande déposée le 29/08/2024
Sur un terrain sis : Chemin de Neguebous 66700 ARGELES SUR MER	
Cadastre : AR 388 AR 624 – AR 625 – AR 626 (3 parcelles anciennement cadastrées AR 389) AR 412 – AR 414	Superficie : 101 823 m²

Le village de vacances est une structure d'hébergement touristique destiné à assurer des séjours de vacances (article D 325-1 du Code du Tourisme). Il est interdit d'y élire domicile.

DEMANDE EN VUE DE CONNAÎTRE LES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu la demande de certificat d'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 20/04/2017 révisé le 10/03/2022 et modifié le 14/12/2023

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en date du 25/11/2008, modifié par arrêté en date du 29/05/2017

Vu le porter à connaissance, relatif aux règles de gestion du risque d'inondation (PGRI) en date du 11/07/2019.

DROIT DE PREEMPTION

Les parcelles ne sont pas soumises au **Droit de Préemption Urbain**.

SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations (PPRNP) approuvé par arrêté préfectoral du 25/11/2008, modifié par arrêté préfectoral du 29/05/2017

Les parcelles **AR 388 – AR 412 – AR 414** sont situées dans la zone **III** du PPR (zone blanche non directement exposée).

La parcelle **AR 626** est située dans la zone **II-b** du PPR (Zone urbanisée soumise au risque faible d'inondation et de crue torrentielle avec des hauteurs d'eau inférieures à 0.50m) et dans la zone **III** du PPR (zone blanche non directement exposée),

Les parcelles **AR 624 – AR 625** sont situées dans la **II-b** du PPR (Zone urbanisée soumise au risque faible d'inondation et de crue torrentielle avec des hauteurs d'eau inférieures à 0.50m), dans la zone **III** du PPR (zone blanche non directement exposée) et dans la zone **IO** du PPR (Zone d'expansion et de stockage des crues du Tech et de la Massane).

(Règlement disponible sur le site Internet :
www.pyrenees-orientales.gouv.fr)

Porter à connaissance 2019, relatif aux règles de gestion du risque d'inondation sur la commune de Argelès-sur-Mer (PGRI)

Parcelles **AR 624 – AR 625** situés dans l'aléa : **fort, modéré, faible.**

Parcelle **AR 626** situés dans l'aléa : **modéré et faible.**

(Carte disponible sur le site Internet :
<http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Porters-a-connaissance/Le-risque-inondation/ARGELES-SUR-MER>)

Les parcelles **AR 412, AR 414 et AR 626** sont concernées par l'**Emplacement Réservé n° 1 : Elargissement à 15,5 mètres du Chemin de Neguebous.**

La parcelle AR 414 est dans un secteur de nuisance sonore (classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Les parcelles **AR 414 et AR 626** sont situées dans le **périmètre de protection des Monuments Historiques** (tout projet fera l'objet de la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France).

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

-Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

R 111-2, R 111-4, R 111-25 à R111-27 et R111-31 à R111-51 du Code de l'Urbanisme,

-Articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme

-Article L424-1 du code de l'urbanisme « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L102-13, L153-11, L 311-2 et L 313-2 du code de l'urbanisme et par l'article L 331-6 du code de l'environnement ».

-**Loi littoral** n° 86-2 du 3 janvier 1986.

-**Plan local d'urbanisme (PLU)** approuvé le 20/04/2017 révisé le 10/03/2022 et modifié le 14/12/2023,

Les parcelles **AR 412 – AR 414** sont situées dans la **zone N (Naturelle) du PLU**,

Les parcelles **AR 388 – AR 624 – AR 625 – AR 626** sont situées dans la **zone UTc du PLU**,

le règlement est disponible sur le site Internet à l'adresse suivante :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées précisément qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AU TERRAIN :

- Taxe d'aménagement :
 - Part communale (taux : 5 %)
 - Part départementale (taux : 2 %)
- Redevance d'archéologie préventive (taux : 0,40%)
- Versement pour Sous Densité

PARTICIPATIONS APPLICABLES AU TERRAIN :

- Projet Urbain Partenarial
- Participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de Permis de Construire- Permis d'Aménager- Déclaration Préalable- Permis de Démolir.

Attention : le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible de l'amende prévue à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Argelès-sur-Mer, le 04/09/2024

Le Maire, Antoine PARRA

Pour le Maire, par délégation

Didier WINZER, Responsable Service Urbanisme

- La commune d'ARGELES SUR MER est située dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites,
- La commune d'ARGELES SUR MER est concernée par un risque d'exposition au plomb,
- La commune d'ARGELES SUR MER est située en zone 3 de sismicité modérée,
- La commune d'ARGELES SUR MER est située dans la Zone 3 : zone à potentiel Radon significatif.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS**DUREE DE VALIDITE :**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain est déposée dans le délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat 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.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme) :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1 et R431-2 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² à la fois de surface de plancher et d'emprise au sol).

Suite à la loi Architecture et patrimoine du 7 juillet 2016, le décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, a fixé à 2500 m² de terrain à aménager le seuil à partir duquel le recours à un architecte est obligatoire pour effectuer une demande de permis d'aménager portant sur un lotissement.

DELAIS 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*).

Commune d'ARGELÈS SUR MER (Département des Pyrénées-Orientales)

Adresse : 9901 chemin de Neguebous, Roure del Pastouret

Cadastre : section AR n° 388, 412, 414, 624, 625 et 626

Contenance cadastrale : 101823 m²

Dossier n°240520

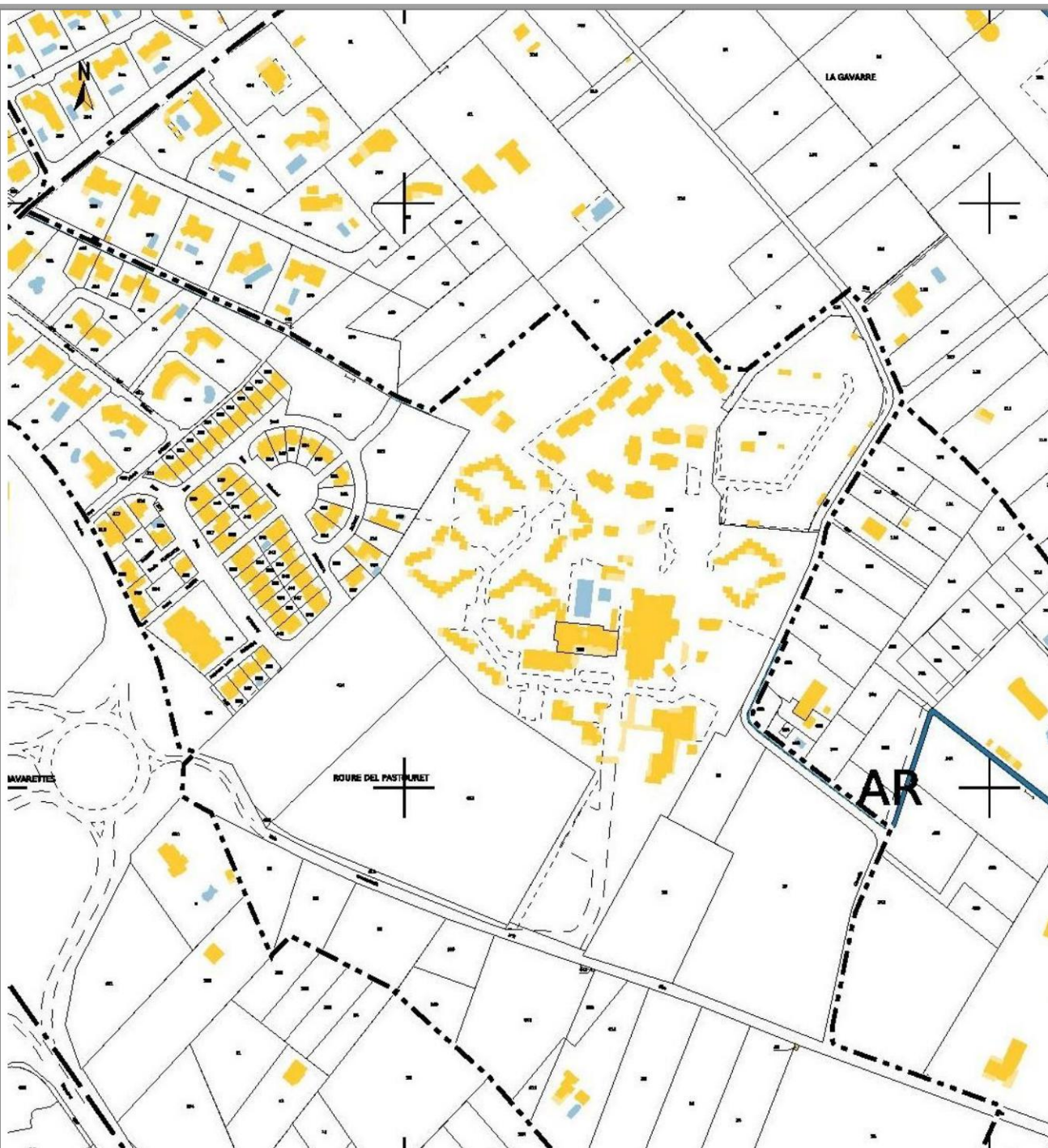
PLAN DE SITUATION

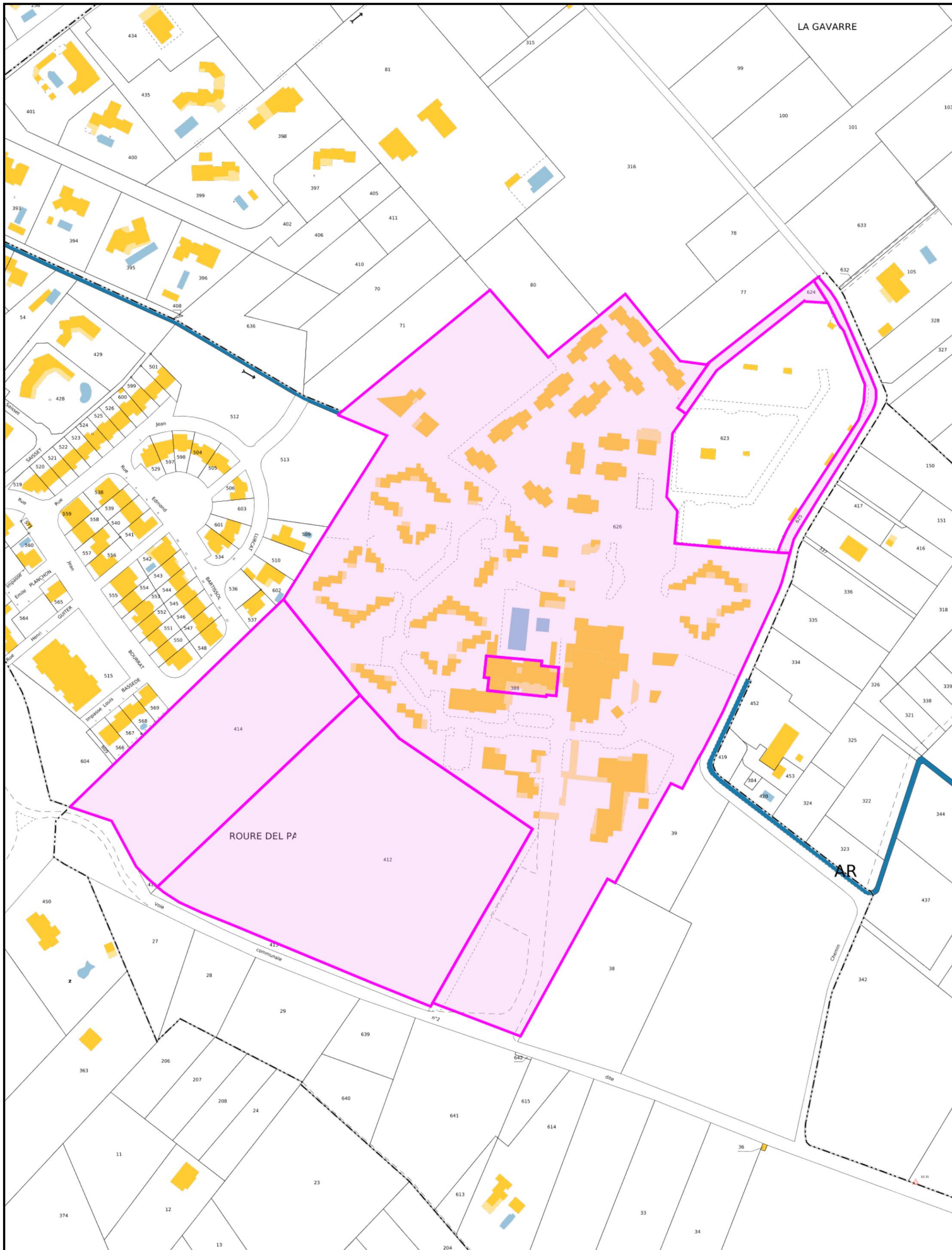
ECHELLE 1/4000

PROPRIÉTAIRES : M. [REDACTED] et Mme [REDACTED]
[REDACTED] son épouse

Lots n° 963, 971 et 987 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Fiche parcelle cadastrale

Argelès-sur-Mer
AR 388

Géofoncier

Fiche éditée le 18 octobre 2024 à 11h25 (UTC +0200)
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 : Argelès-sur-Mer (66008)
Préfixe : 000
Section : AR
Numéro : 388

Adresse postale la plus proche :
Résidence les Oliviers 66700 Argelès-sur-Mer



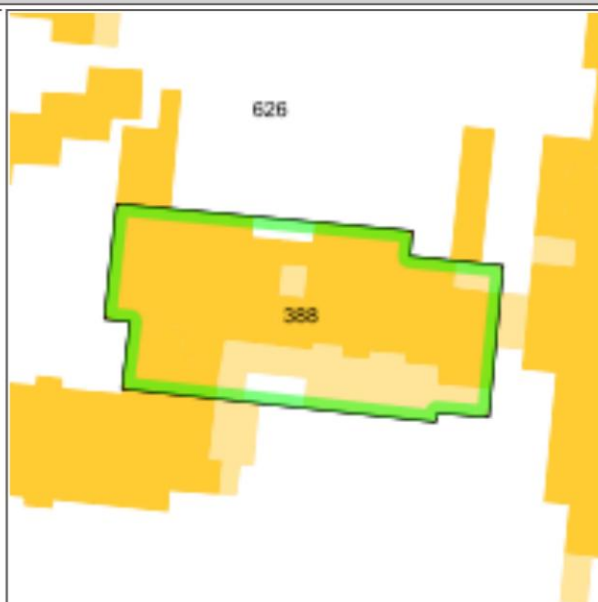
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 8 a 25 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par Guy PAPAIS en 1997 (croquis de conservation).

Lieu-dit cadastral : ROURE DEL PASTOURET

* 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

Secteurs destinés à accueillir des activités touristiques (Campings)

Zone UTC

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/feff2f8e34515acc93f4bc35eb169632/download-file/66008_reglement_20231214.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=Argelès-sur-Mer&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=66008&lon=3.0112588513921157&lat=42.56>
les Oliviers 66700 Argelès-sur-Mer

VALEURS FONCIERES VENALES *

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

• 12017 €

Date de la mutation : 2023-11-29

Prix / m² estimé : 546,23 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (22 m²)

• 92380 €

Date de la mutation : 2023-10-26

Prix / m² estimé : 3695,2 € / m²

Locaux

appartement (25 m² , 1 pièce(s))

• 136000 €

Date de la mutation : 2023-09-05

Prix / m² estimé : 2125,0 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

maison (64 m² , 3 pièce(s))

• 136000 €

Date de la mutation : 2023-08-08

Prix / m² estimé : 2125,0 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

maison (64 m² , 3 pièce(s))

• 115300 €

Date de la mutation : 2023-07-06

Prix / m² estimé : 4612,0 € / m²

Locaux

appartement (25 m² , 1 pièce(s))

• **60370 €**

Date de la mutation : 2023-06-29

Prix / m² estimé : 943,28 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

maison (64 m² , 3 pièce(s))

• **130200 €**

Date de la mutation : 2022-11-29

Prix / m² estimé : 2034,38 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

maison (64 m² , 3 pièce(s))

• **158869 €**

Date de la mutation : 2022-11-03

Prix / m² estimé : 2482,33 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

maison (64 m² , 3 pièce(s))

• **168000 €**

Date de la mutation : 2022-10-18

Prix / m² estimé : 2625,0 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

maison (64 m² , 3 pièce(s))

• **58400 €**

Date de la mutation : 2022-08-26

Prix / m² estimé : 1825,0 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (32 m² , 2 pièce(s))

Fiche parcelle cadastrale

Argelès-sur-Mer
AR 412

Géofoncier

Fiche éditée le 18 octobre 2024 à 11h25 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

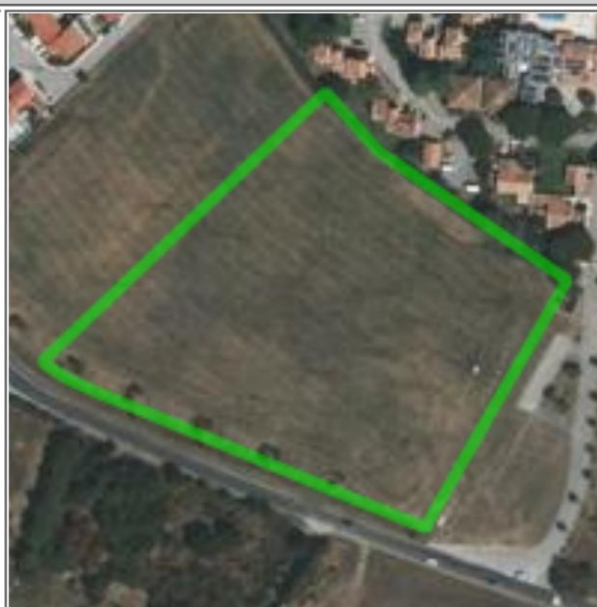
AVERTISSEMENT :

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 : Argelès-sur-Mer (66008)
Préfixe : 000
Section : AR
Numéro : 412

Adresse postale la plus proche :
Résidence les Pins d'Alep 66700 Argelès-sur-Mer



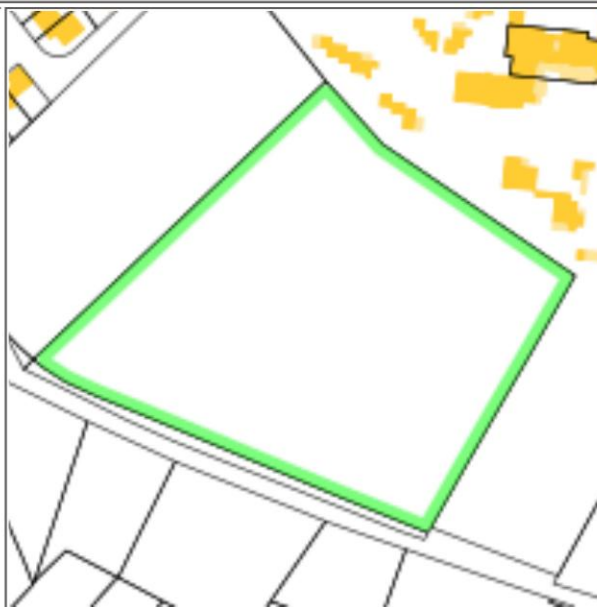
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 2 ha 10 a 30 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par Guy PAPAIS en 2002 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : ROURE DEL PASTOURET

* 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

Secteur à vocation naturelle

Zone N

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/feff2f8e34515acc93f4bc35eb169632/download-file/66008_reglement_20231214.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=Argelès-sur-Mer&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=66008&lon=3.0100439139096933&lat=42.56>
les Pins d'Alep 66700 Argelès-sur-Mer

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

Fiche parcelle cadastrale

Argelès-sur-Mer
AR 414

Géofoncier

Fiche éditée le 18 octobre 2024 à 11h24 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

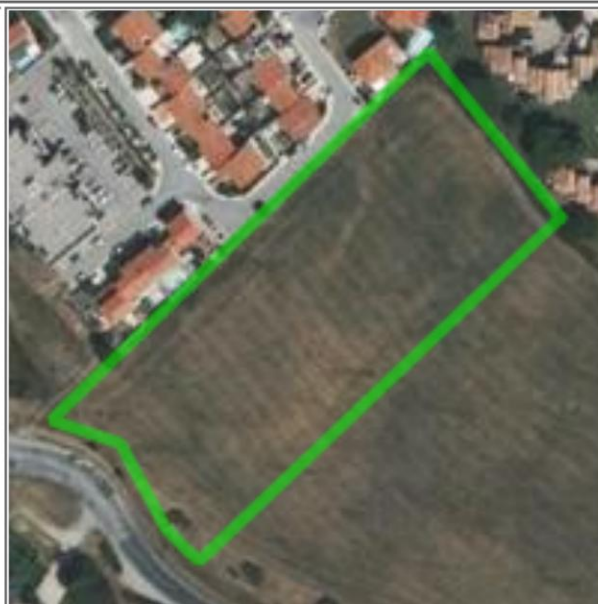
AVERTISSEMENT :

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 : Argelès-sur-Mer (66008)
Préfixe : 000
Section : AR
Numéro : 414

Adresse postale la plus proche :
21 Rue Jean Bourrat 66700 Argelès-sur-Mer



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 1 ha 16 a 16 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par Guy PAPAIS en 2002 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : ROURE DEL PASTOURET

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

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

- Délimitation de la propriété des personnes publiques en 1998 par Jean-François LEDUC (dossier 98339 detenu par SELARL GEOPOLE GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES)
Aucun document disponible sur Géoportail

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Secteur à vocation naturelle
Zone N

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/feff2f8e34515acc93f4bc35eb169632/download-file/66008_reglement_20231214.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=Argelès-sur-Mer&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=66008&lon=3.009109899213077&lat=42.564>
Rue Jean Bourrat 66700 Argelès-sur-Mer

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

Fiche parcelle cadastrale

Argelès-sur-Mer
AR 624

Géofoncier

Fiche éditée le 18 octobre 2024 à 11h24 (UTC +0200)
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 : Argelès-sur-Mer (66008)
Préfixe : 000
Section : AR
Numéro : 624

Adresse postale la plus proche :
Chemin de la Gabarre 66700 Argelès-sur-Mer



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 7 a 50 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par
Christophe ANNYCKE en 2022 (document
d'arpentage numérique).

Lieu-dit cadastral : ROURE DEL PASTOURET

* 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

Secteurs destinés à accueillir des activités touristiques (Campings)

Zone UTC

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/feff2f8e34515acc93f4bc35eb169632/download-file/66008_reglement_20231214.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=Argelès-sur-Mer&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=66008&lon=3.0127769923203367&lat=42.56>
de la Gabarre 66700 Argelès-sur-Mer

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

Fiche parcelle cadastrale

Argelès-sur-Mer
AR 625

Géofoncier

Fiche éditée le 18 octobre 2024 à 11h26 (UTC +0200)
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 : Argelès-sur-Mer (66008)
Préfixe : 000
Section : AR
Numéro : 625

Adresse postale la plus proche :
105 Chemin de la Gabarre 66700 Argelès-sur-Mer



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 9 a 64 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par
Christophe ANNYCKE en 2022 (document
d'arpentage numérique).

Lieu-dit cadastral : ROURE DEL PASTOURET

* 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

Secteurs destinés à accueillir des activités touristiques (Campings)

Zone UTC

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/feff2f8e34515acc93f4bc35eb169632/download-file/66008_reglement_20231214.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=Argelès-sur-Mer&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=66008&lon=3.0137345704773493&lat=42.56>
Chemin de la Gabarre 66700 Argelès-sur-Mer

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

Fiche parcelle cadastrale

Argelès-sur-Mer
AR 626

Géofoncier

Fiche éditée le 18 octobre 2024 à 11h26 (UTC +0200)
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 : Argelès-sur-Mer (66008)
Préfixe : 000
Section : AR
Numéro : 626

Adresse postale la plus proche :
1 Mas des Alberes 66700 Argelès-sur-Mer



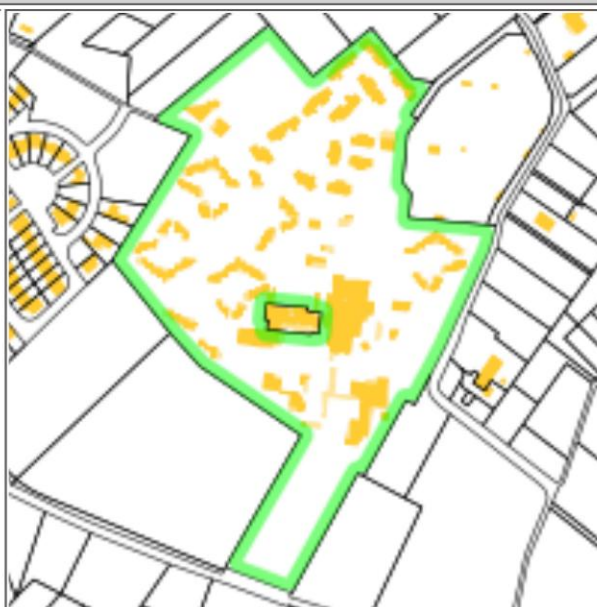
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 6 ha 66 a 38 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par
Christophe ANNYCKE en 2022 (document
d'arpentage numérique).

Lieu-dit cadastral : ROURE DEL PASTOURET

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

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

- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2017 par Christophe ANNYCKE (dossier 17-045 detenu par SELARL A.G.T.)
2 documents disponibles sur Géofoncier
- Division et partage de propriété en 2018 par Christophe ANNYCKE (dossier 18-109 detenu par SELARL A.G.T.)
1 document disponible sur Géofoncier

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Secteurs destinés à accueillir des activités touristiques (Campings)
Zone UTc

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/feff2f8e34515acc93f4bc35eb169632/download-file/66008_reglement_20231214.pdf

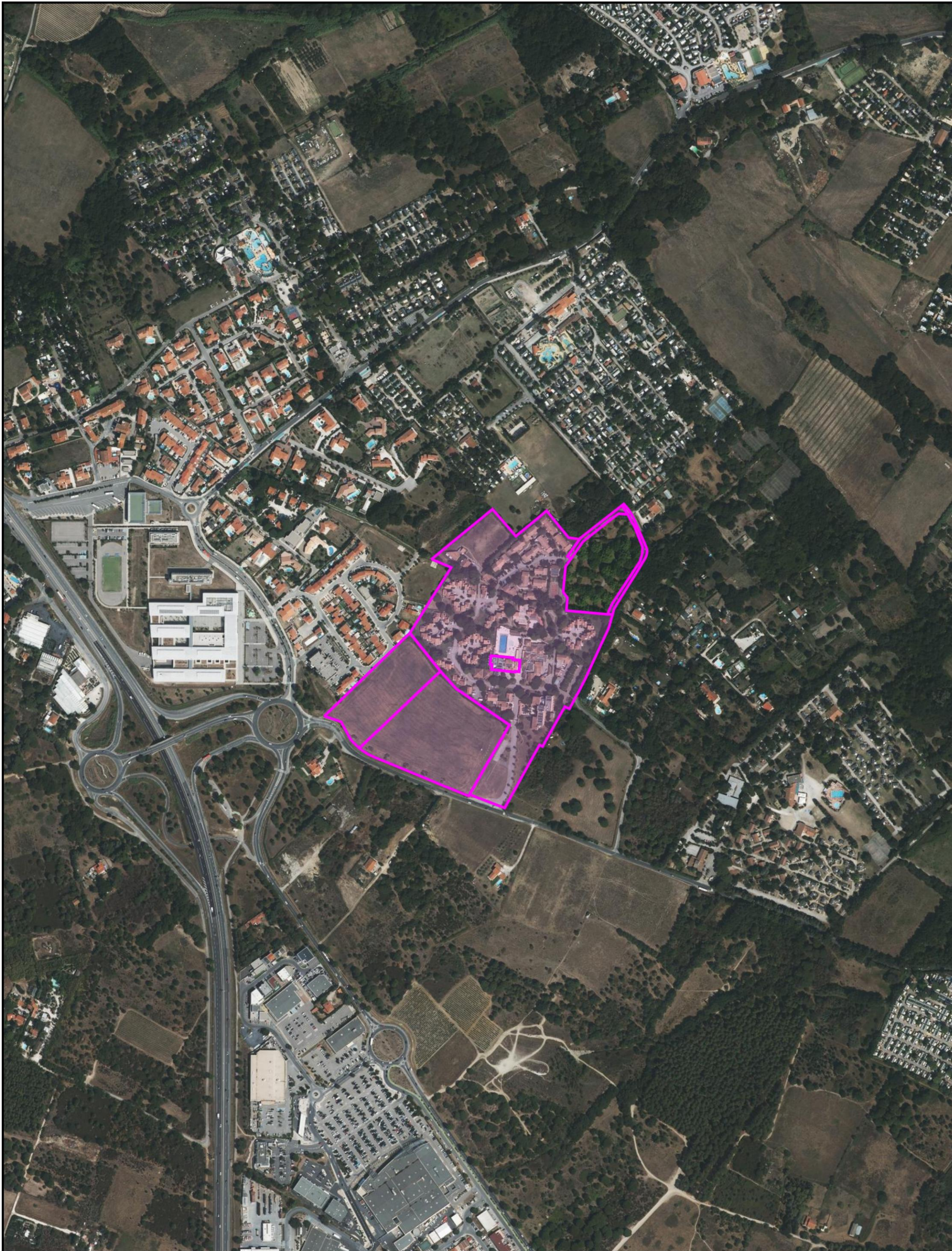
RISQUES

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=Argelès-sur-Mer&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=66008&lon=3.0121371630937777&lat=42.56>
[Mas des Alberes 66700 Argelès-sur-Mer](#)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.





**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 18 octobre 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)

66700 ARGELES-SUR-MER

Code parcelle :

000-AR-626, 000-AR-412, 000-AR-414, 000-AR-625, 000-AR-388, 000-AR-624



Parcelle(s) : 000-AR-626, 000-AR-412, 000-AR-414, 000-AR-625, 000-AR-388, 000-AR-624, 66700 ARGELES-SUR-MER

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



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Multi-risques nommé PPRN-Multi - Argelès-sur-Mer a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 23/09/2003

Date d'approbation : 24/11/2008

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

- Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
- Par submersion marine

Mouvement de terrain

- Glissement de terrain

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.



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Incendie Feu de Forêt nommé PPRIF - Argelès-sur-Mer a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 25/08/2002

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acquereur-locataires. vous pouvez trouvez des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Feu de forêt

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.



SISMICITÉ : 3/5

- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

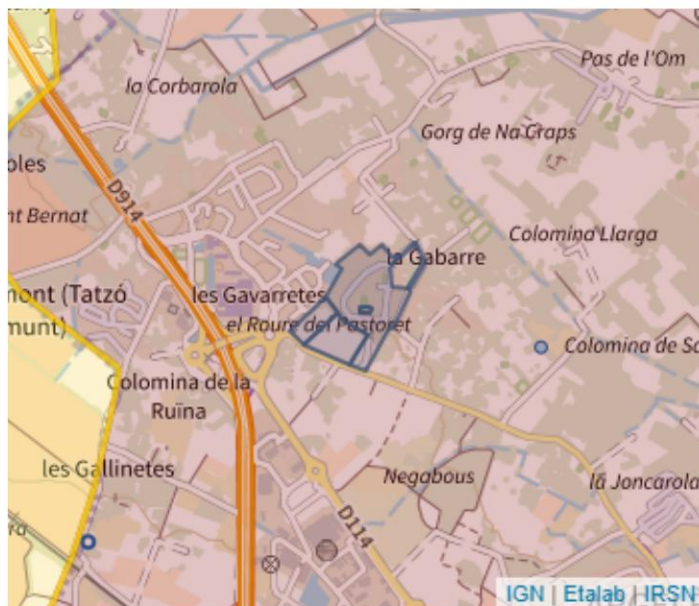
Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3

- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



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.

Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Inondation.

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



ARGILE : 1/3

-  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 faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

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



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) : 27

Source : CCR

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400157A	03/12/2003	04/12/2003	05/03/2004	20/03/2004
INTE1311771A	05/03/2013	06/03/2013	21/05/2013	25/05/2013
INTE1429330A	28/11/2014	01/12/2014	10/12/2014	11/12/2014
INTE1429330A	29/11/2014	01/12/2014	10/12/2014	11/12/2014
INTE2016904A	21/01/2020	23/01/2020	06/07/2020	29/07/2020
INTE9600301A	01/02/1996	02/02/1996	17/07/1996	04/09/1996
INTE9600301A	18/02/1996	18/02/1996	17/07/1996	04/09/1996
INTE9800027A	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
IOCE0908935A	26/12/2008	26/12/2008	17/04/2009	22/04/2009

Inondations et/ou Coulées de Boue : 13

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1429330A	28/11/2014	01/12/2014	10/12/2014	11/12/2014
INTE1429330A	29/11/2014	01/12/2014	10/12/2014	11/12/2014
INTE1931207A	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019
INTE2005870A	22/01/2020	22/01/2020	02/03/2020	13/03/2020
INTE2010310A	21/09/2019	21/09/2019	28/04/2020	12/06/2020
INTE9000100A	17/11/1989	19/11/1989	09/03/1990	22/03/1990
INTE9200448A	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992
INTE9200465A	26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992	13/10/1992
INTE9900544A	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
IOCE1135490A	21/11/2011	21/11/2011	27/12/2011	03/01/2012
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
NOR19861211	12/10/1986	14/10/1986	11/12/1986	09/01/1987

Poids de la Neige : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9200448A	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992

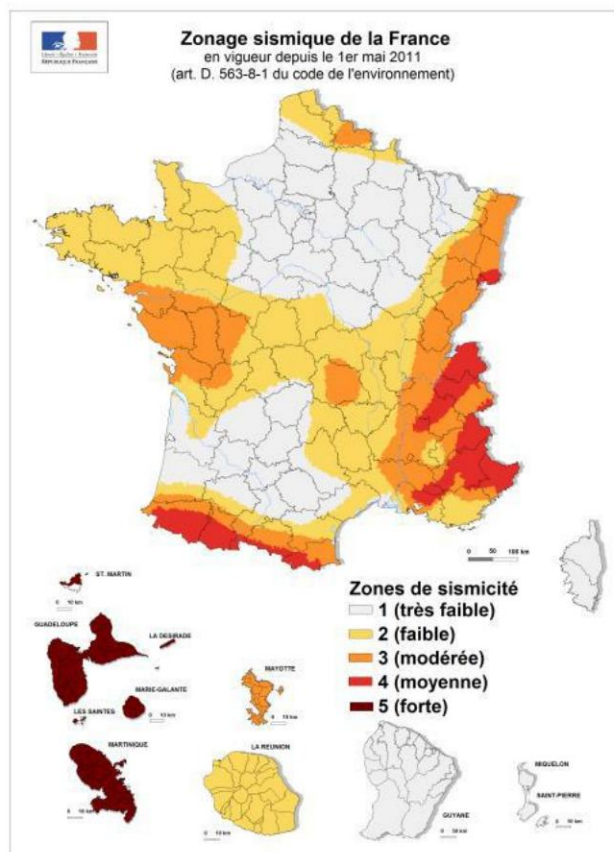
Secousse Sismique : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9600301A	01/02/1996	02/02/1996	17/07/1996	04/09/1996
INTE9600301A	18/02/1996	18/02/1996	17/07/1996	04/09/1996

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>