

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Cassagnes-Bégonhès

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
Délivré au nom de la commune

DEMANDE N° CU 012057 24 G0006

De CABINET PAILLARD HPUC

représentée par Monsieur PAILLARD HERVE

demeurant 266 Avenue Daumesnil

75012 Paris

déposée le 28/03/2024

sur un terrain sis 9 Cité Beauregard, 12120 Cassagnes-Bégonhès

parcelle D 483

Le Maire de Cassagnes-Bégonhès,

Au nom de la commune

VU la demande susvisée d'un certificat d'urbanisme informatif,

VU le Code de l'urbanisme notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cassagnes-Bégonhès approuvé le 15/12/2015 et la modification simplifiée N°1, approuvée le 17 septembre 2020 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 : CERTIFICAT

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 à 6 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 18 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 : REGLES D'URBANISME ET ZONAGE

Document d'urbanisme applicable :

Plan Local d'Urbanisme.

Disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) applicable(s) :

La parcelle D 483 se trouve en zone Ub.

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune de Cassagnes-Bégonhès.

ARTICLE 5 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME (Articles L. 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par l'arrêté accordant le permis de construire, le permis d'aménager, ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement Communale	Taux = 2%
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement Départementale	Taux = 1,50%
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).	Taux = 0,40 %
<input type="checkbox"/> Versement pour sous-densité	Seuil minimal de densité =

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

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

Participations préalablement instaurées par délibération

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9). Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat.

Projet Urbain Partenarial

Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2^{ème} -d) instaurée par délibération du Conseil Municipal

ARTICLE 6 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

La commune de Cassagnes-Bégonhès est classée en zone 3 du risque d'exposition au radon.

Le terrain est situé en zone parasismique de niveau 1: aléa très faible.

DUREE DE VALIDITE :

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE :

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le (ou les) demandeurs 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).

Le présent Certificat d'Urbanisme est de simple information et permet de connaître uniquement le droit de l'urbanisme applicable au terrain.

Fait à Cassagnes-Bégonhès, le 28 mars 2024

**Le Maire,
Michel COSTES**



Notifié le :

Cassagnes-Bégonhès : zone Ub de la Côte Vieille



Situation (environ 0.58ha)

Cette zone Ub est une dent creuse, insérée dans tissus urbain du bourg (entre la gendarmerie et les bâtiments de la communauté de communes), en bordure de la RD83.

L'enjeu pour ce secteur est l'intégration dans le maillage bâti, de nouvelles constructions, dans le respect d'enjeux paysagers (attachés notamment aux vue directes sur le bourg historique et la Vallée du Céor), et de contraintes de desserte.

Paysage et environnement (principes)

L'intégration des constructions devra donc se faire dans le respect de vues, notamment vers le bourg.

Le maintien (ou le remplacement) des plantations existantes, accompagné de nouvelles plantations (composées d'essences locales) constitue un enjeu important afin d'optimiser l'insertion paysagère de la zone.

Vue aérienne de la zone (source IGN-Géoportail).

Circulation et déplacements (principes)

Compte tenu des aménagements existants, et de la configuration du site (topographie...), la desserte de la zone se fera depuis l'accès en bordure de la Gendarmerie.

Parrallèlement, compte tenue de la topographie, les accès sur la RD83, en contre-bas, sont interdits.

La voirie d'accès assurera la desserte de l'ensemble des lots sur la zone.

Urbanisation, densité et implantation (principes)

Rappelons que pour cette zone, même classée Ub, l'opération d'ensemble est obligatoire. L'aménagement de la zone devra comporter un minimum de 4 lots.



ZONES Ub, 1AU ET 2AU - BOURG DE CASSAGNES

- Zone urbaine dont l'urbanisation doit répondre aux principes d'aménagement de la présente orientation d'aménagement et de programmation (zone Ub)
- Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat, à court ou moyen terme (zone 1AU)
- Secteur à urbaniser, à long terme, à vocation d'habitat (zone 2AU)

Circulation et desserte

- Aménagement d'entrée de bourg sur la route départementale n°83
- Points de desserte ou accès à privilégier (nombre d'accès non défini) - positionnement de principe, adaptable selon le projet
- Carrefour à aménager ou réorganiser notamment dans leur fonction de marqueur d'entrée de bourg

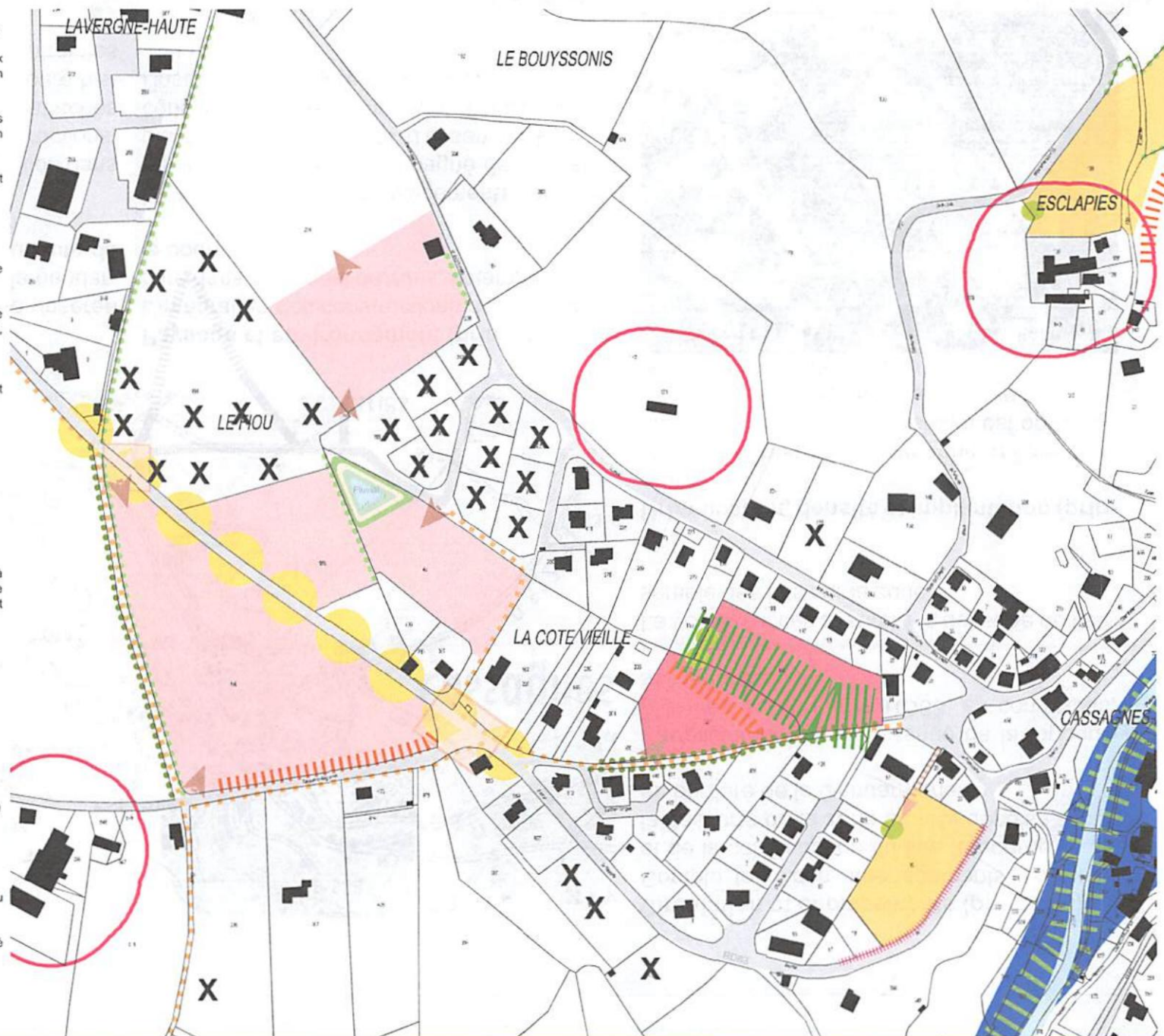
- Accès directs interdits
- Cheminement piétonnier à créer ou renforcer

Environnement et paysage

- Limite topographique, talus et rupture de pente
- Trame bocagère existante/arbre isolé existant à préserver, sans pour autant compromettre l'aménagement de la zone (voie, cheminement piétonnier...).
- Combe - zone non aedificandi

Autre

- Ruisseaux et ripisylves.
- Alignement/haie, protégés au titre du L123.1.5.III-2.
- Zones inondables (trame informative, source DREAL)
- Voirie de circulation ou de desserte existante
- Voirie de desserte en impasse
- Réseau de circulation douce (dont chemins inscrits au PDIPR)
- Bâtiments agricoles et périmètres de réciprocity associés
- Bâti existant non cadastré



Commune de **CASSAGNES-BEGONHES** (Département de l'Aveyron)

Adresse : **9 cité Beauregard**

Cadastre : section D n° 483

Contenance cadastrale : 686 m²

Dossier n°240270

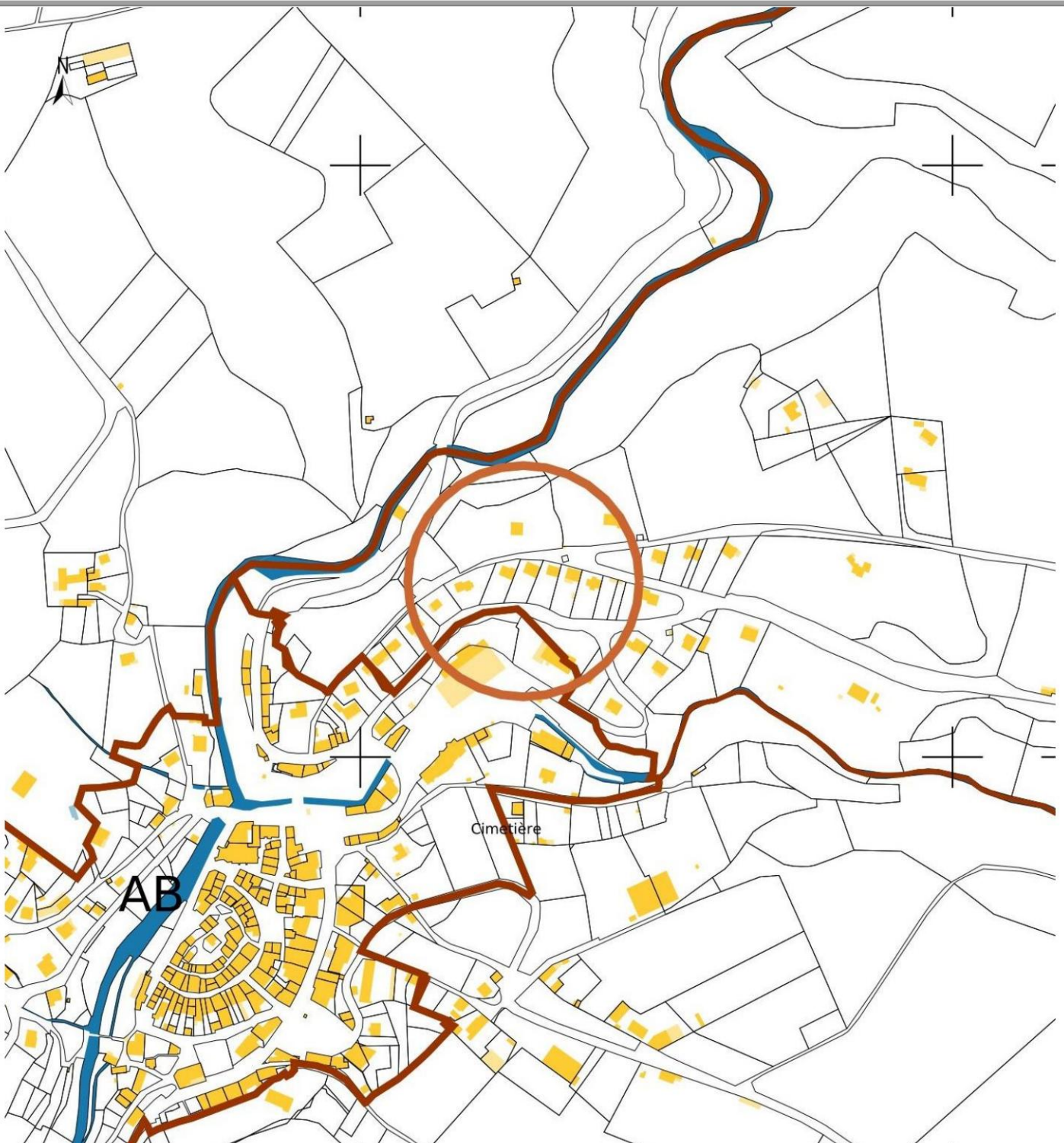
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE : M. [REDACTED]

Lot 16 du lotissement « Fastre »

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Fiche parcelle cadastrale

Cassagnes-Bégonhès
D 483

Géofoncier

Fiche éditée le 13 mai 2024 à 16h17 (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 : Cassagnes-Bégonhès (12057)
Préfixe : 000
Section : D
Numéro : 483

Adresse postale la plus proche :
9 Beauregard 12120 Cassagnes-Bégonhès



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 6 a 86 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle créée par ARNAL en 1973 (esquisse).

Lieu-dit cadastral : LA BARRIERE

* 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

Ub

Zone Ub

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/459ed411d1034a2c4d2c43dbc4743a75/download-file/12057_reglement_20200917.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=Cassagnes-Bégonhès&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=12057&lon=2.53279331312182&lat=44.44444444444444>
Beauregard 12120 Cassagnes-Bégonhès

VALEURS FONCIERES VENALES *

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

- **101000 €**

Date de la mutation : 2015-12-16

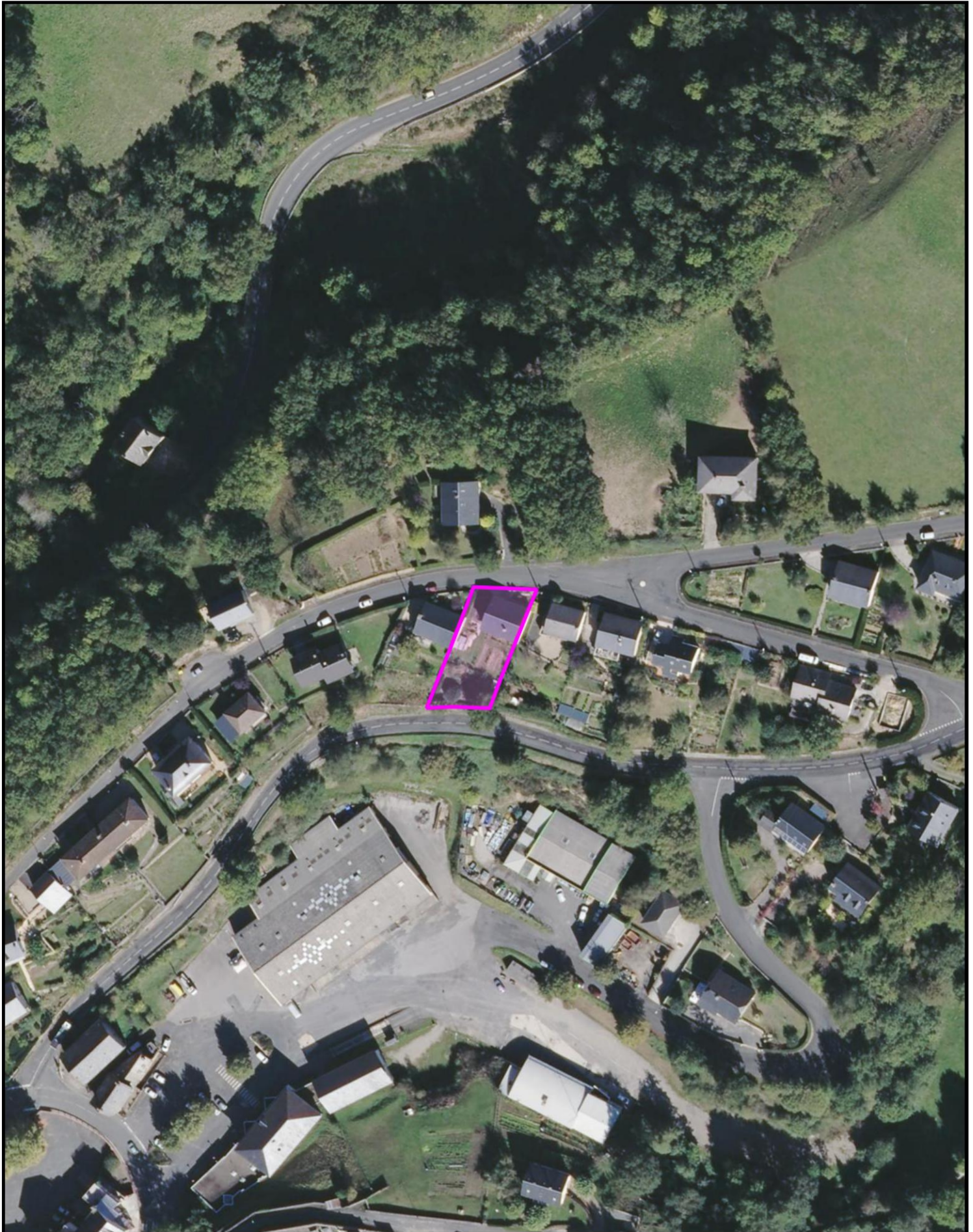
Prix / m² estimé : 1074,47 € / m²

Locaux

maison (94 m² , 4 pièce(s))

Natures de culture (686 m²)

sols,



ANNEE DE MAJ		2023	DEP DIR	12 0	COM	057 CASSAGNES-BEGONHES										TRES	057	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	B00352
Propriétaire		MBT7JB																											
9 CITE BEAUREGARD		12120 CASSAGNES-BEGONHES																											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL								EVALUATION DU LOCAL											
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM			
16	D	483		9	CITE BEAUREGARD	0001	01	01	00	01001	0018167 S	057A	C	H	MA	5M	1950								P	1950			
R EXO										0 EUR																			
REV IMPOSABLE COM										1950 EUR										COM									
R IMP										1950 EUR																			

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION																	LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille								
16	D	483	9	CITE BEAUREGARD	0001	0134	1	057A		S			6 86		0														
R EXO										0 EUR																			
HA A CA										REV IMPOSABLE										0 EUR								COM	
CONT										6 86										R IMP								0 EUR	
TAXE AD										0 EUR																			
R IMP										0 EUR																			
MAJ TC										0 EUR																			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

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

N° de dossier :

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

Extrait cadastral modèle 1

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

Extrait confectionné par : 1204221111

SF2412851578

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 012				Commune : 057				CASSAGNES-BEGONHES		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
D	0483			9 CITE BEAUREGARD	0ha06a86ca					

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





**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 13 mai 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)

12120 CASSAGNES-BEGONHES

Code parcelle :
000-D-483






Parcelle(s) : 000-D-483, 12120 CASSAGNES-BEGONHES

1 / 7 pages

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

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

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

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

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

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

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

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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

ARGILE : 0/3



- 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 nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



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 :

- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 5

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
IOCE0761915A	05/06/2007	05/06/2007	27/07/2007	01/08/2007
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
NOR19841205	28/08/1984	28/08/1984	05/12/1984	20/12/1984

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

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19841205	28/08/1984	28/08/1984	05/12/1984	20/12/1984

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

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3937160
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3937162
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3938515