RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE
LE FERRÉ

Dossier n° CU 035 111 24 00009	
Dépôt :	29/04/2024
Demandeur :	CABINET PAILLARD HPUC
Terrain :	VIEUX MOULIN 35420 Le Ferré

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRÉ AU NOM DE LA COMMUNE DE LE FERRÉ

Le maire de LE FERRÉ,

Vu la demande présentée le 29/04/2024 par :

- CABINET PAILLARD HPUC
  Demeurant 266 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS

En vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1 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 à un terrain :

- Situé VIEUX MOULIN 35420 Le Ferré
- Cadastré ZI-0015

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10/09/2007, révisé le 20/02/2020, modifié le 10/11/2021 ;

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.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme suivant :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Zone N : naturelle

Le terrain est concerné par :

- Voies, chemins à conserver et à créer (L.151-38 du CU)
- Continuité écologique – trame bleue (L.151-23 du CU)

ARTICLE 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = Secteur Commune 2 %
TA Départementale	Taux = 1.85 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0.40 %

ARTICLE 4

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L 332-6-1-2°c) et L 332-8 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 5

En raison de la révision du document d'urbanisme, une décision de sursis à statuer pourra être opposée à une demande de permis ou à une déclaration préalable.

Fait à LE FERRÉ,
Le 29 avril 2024
Le Maire, Monsieur PAUTREL Louis

MAIRIE DE LE FERRÉ (Ille-et-Vilaine)

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Affichage en mairie de l'avis de dépôt le :	Notifié au pétitionnaire le :	Transmission en préfecture le :

Le demandeur peut contester la légalité du dans les deux mois qui suivent la date de sa notification :
A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux par courrier adressé au tribunal administratif territorialement compétent ou par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site « www.telerecours.fr ». Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat 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 de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du certificat :
Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez 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 des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Récépissé de dépôt d'un certificat d'urbanisme d'information

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé un certificat d'urbanisme d'information. **Le délai d'instruction de votre dossier est de UN MOIS.**

Si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un certificat d'urbanisme d'information tacite.

Toutefois, faute de pouvoir réclamer des pièces complémentaires, l'administration peut vous retourner votre dossier sans l'instruire, si celui-ci est incomplet.

La demande de certificat d'urbanisme d'information : n°CU0351112400009,

réalisée par : CABINET PAILLARD HPUC,

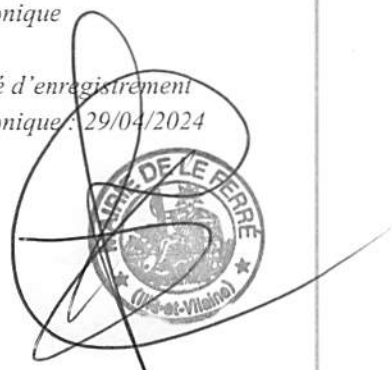
a été reçue par la Mairie de : LE FERRÉ

Numéro de téléphone :

le : 29/04/2024.

Dossier déposé par voie électronique

Accusé d'enregistrement électronique : 29/04/2024



Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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 des travaux ou d'une opération projetée.

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

Fiche parcelle cadastrale

Le Ferré
ZI 15

Géofoncier

Fiche éditée le 25 avril 2024 à 18h12 (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 : Le Ferré (35111)
Préfixe : 000
Section : ZI
Numéro : 15

Adresse postale la plus proche :
4 Lieu Dit Vieux Moulin 35420 Le Ferré

INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 76 a 26 ca *
Parcelle arpentée : non

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

Lieu-dit cadastral : VIEUX MOULIN

** 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

Info urbanisme indéterminée

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=Le Ferré&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=35111&lon=-1.2742708535357077&lat=48.5 Lieu Dit Vieux Moulin 35420 Le Ferré

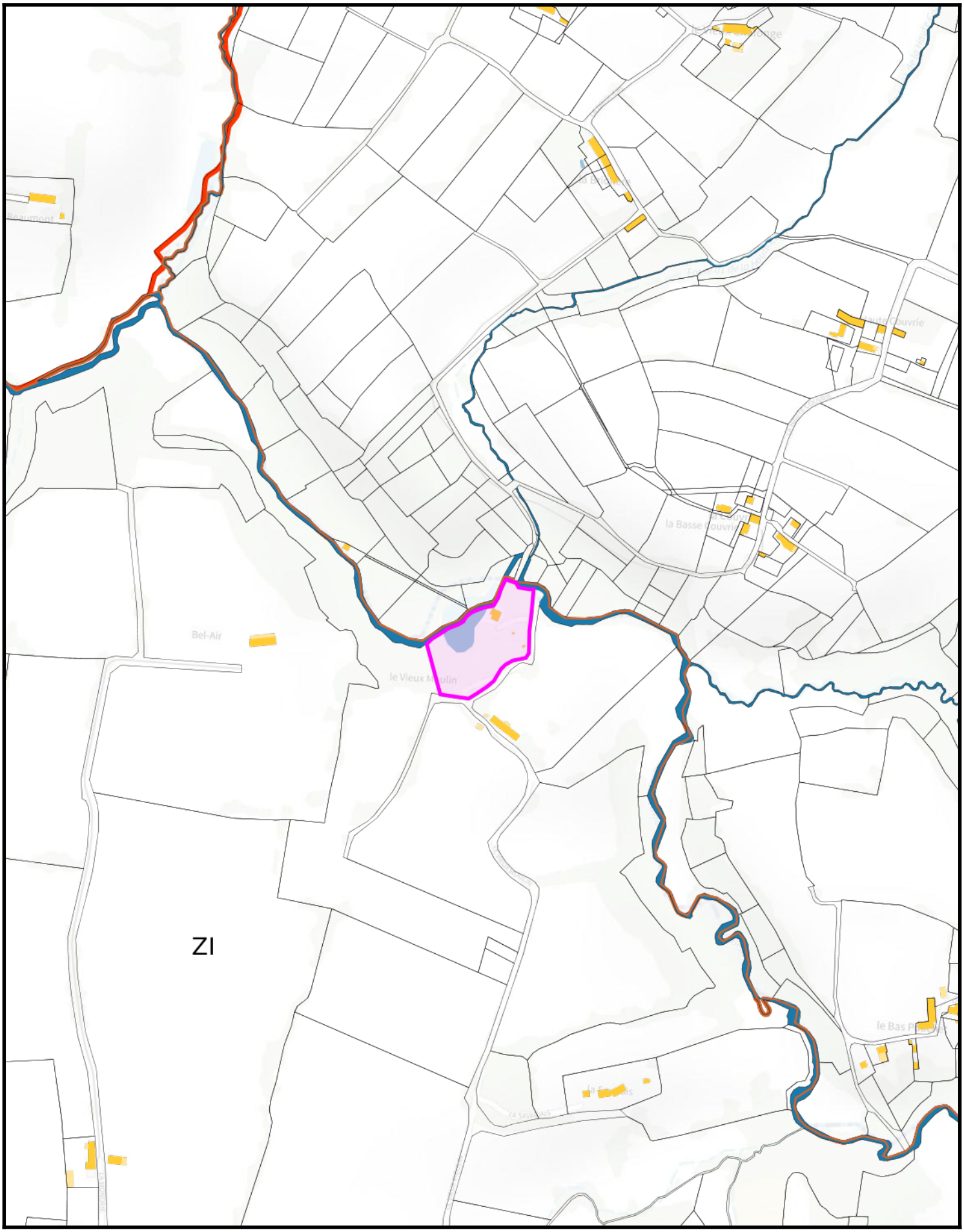
VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

CABINET PAILLARD
HPUC

section ZI n° 15

N



Commune : Le Ferré (35)
Edité le : 26-04-2024 11:32 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

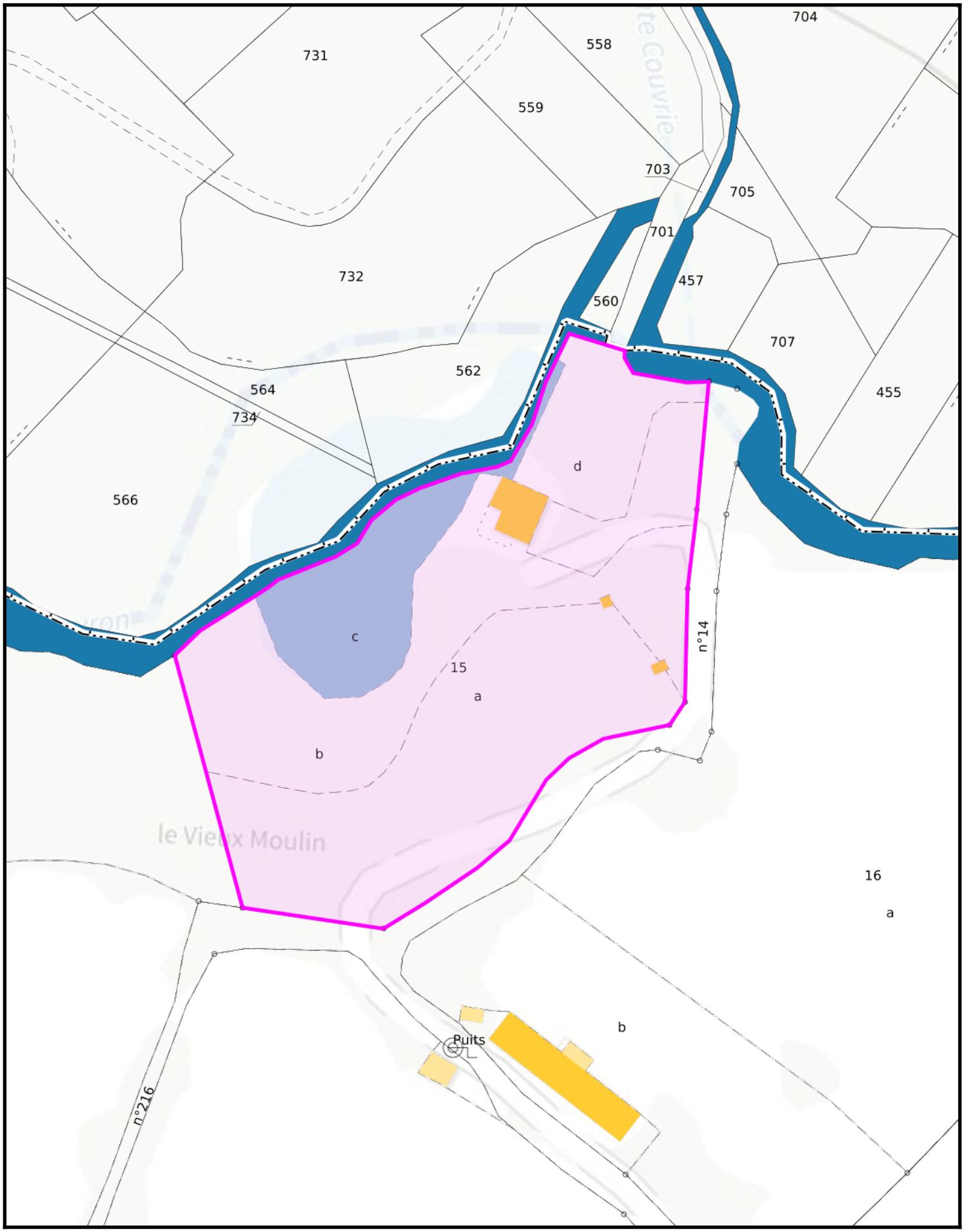
Echelle : 1 / 5000
Projection : RGF93 Lambert 93

0 50 100150m

CABINET PAILLARD
HPUC

section ZI n° 15

N



Commune : Saint-Georges-de-Reintembault
Edité le : 26-04-2024 11:32 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

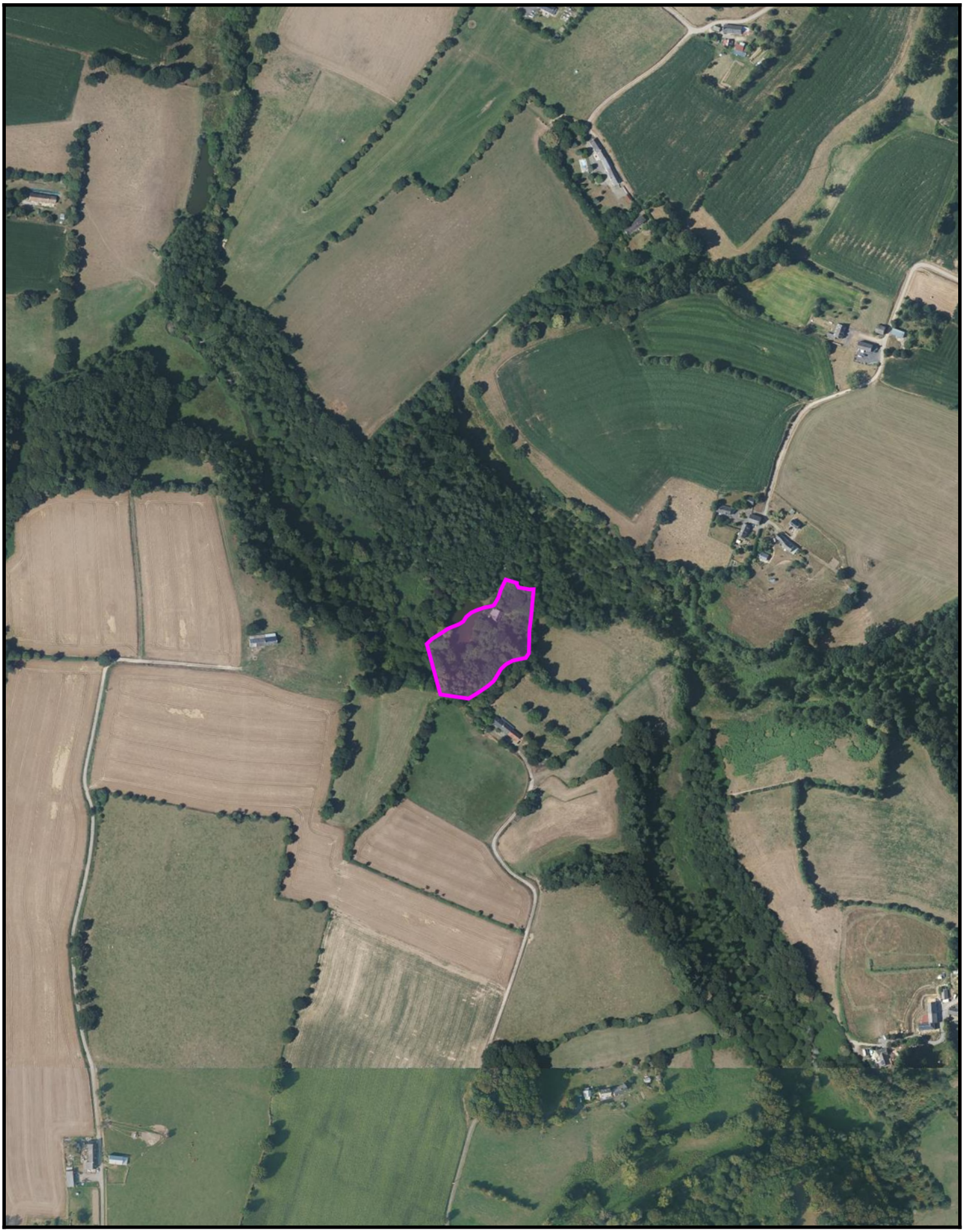
Echelle : 1 / 1000
Projection : RGF93 Lambert 93

0 20 40 60m

CABINET PAILLARD
HPUC

section ZI n° 15

N



Commune : Le Ferré (35)
Edité le : 26-04-2024 11:33 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

Echelle : 1 / 5000
Projection : RGF93 Lambert 93

0 50 100150m

Zone naturelle et forestière N, secteur naturel touristique Nt et secteur naturel d'activités Na

N, Na et Nt 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement		O	Les extensions limitées[24] des « habitations » : logement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. Les extensions des habitations existantes dans l'enveloppe bâti existante, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol (exemple de la longère : extension admise dans une grange attenante à l'habitation). Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. Les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique ●, après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
	Hébergement	X		

[24] *Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».*

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	**Uniquement en secteur Na** : Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	**Uniquement en secteur Na** : Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU.
	Hébergement hôtelier et touristique		O	Les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique , après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). **De plus, en secteur Nt :** Terrain de camping de type camping à la ferme et autres offres d'hébergement classique et atypique : gîte, chambre d'hôtes, cabanes...
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics			O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et services publics Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. **En zone humide :** elles sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, sportifs (type CRAPA) et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Autres activités des secteurs	Industrie	X		
	Entrepôt		O	**Uniquement en secteur Na :** Les constructions et installations nécessaires à

secondaire ou tertiaire				l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU.
	Bureau		O	**Uniquement en secteur Na :** Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU.

N, Na et Nt 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N, Na et Nt 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

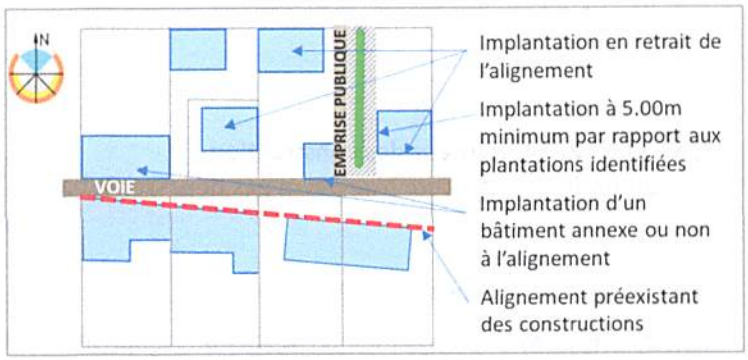
N, Na et Nt 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

-Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.



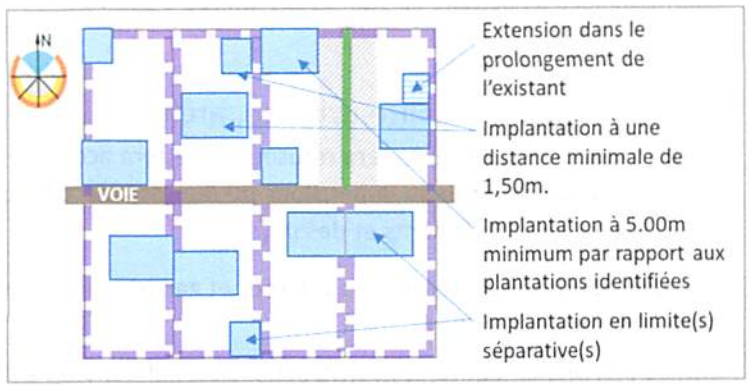
Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

N, Na et Nt 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

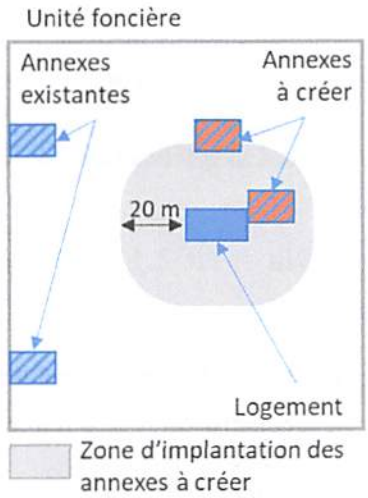
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

N, Na et Nt 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

En secteur Nt : les constructions à usage d'hébergement hôtelier et équipements (sanitaires,...) : non règlementé.



N, Na et Nt 2.1.4- Hauteur des construction :
La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

N, Na et Nt 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Les constructions nouvelles à destination de logements sont limitées à une emprise au sol de 160 m².

Annexes : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².

De plus, en secteur Nt : l'emprise au sol des constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'équipements (sanitaires,...) liées à l'activité existante, est limitée à 160 m².

De plus, en secteur Na : l'emprise au sol des constructions à usage d'activités, de bureau et d'accueil de la clientèle, liées à l'activité existante, est limitée à 100 m².

N, Na et Nt 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,

- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis. La teinte blanche et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront de teinte ardoise ou zinc pré-patiné ou bois. Des pans de toitures pourront être *translucides ou transparents. Les toitures terrasses pourront être végétalisée.*
Les toitures courbes sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :
- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

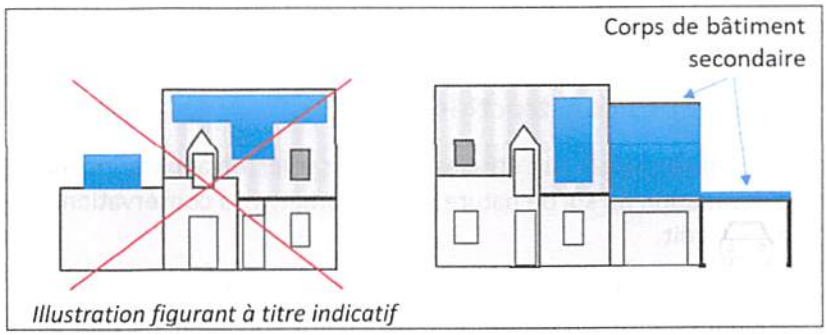


Illustration figurant à titre indicatif

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront soit de teinte bois naturel, soit en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures : Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles doivent être établies de telles sortent qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation. Les clôtures en plaques ciments sont interdites. En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[25] et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Constructions identifiées au règlement graphique :

- L'ensemble des éléments repérés au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.
Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.
Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

[25] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles et autres activités économiques :
Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).
Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose..., les teintes fluorescentes ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, et l'alternance de bandes de couleurs différentes sont interdites.
Les façades végétalisées sont autorisées.

N, Na et Nt 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères (sur talus ou non) existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[26] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle, et devra être accompagné d'un dossier concernant la reconstitution dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis ...) sont interdites.

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré :

Le profil de ces chemins devra être conservé en l'état ou faire l'objet de travaux permettant de retrouver les caractéristiques d'un chemin creux. Le profil sera alors le suivant : talus planté d'une haie de type bocagère – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie de type bocagère.

[26] On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

Cours d'eau et berges à préserver : Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement et dans tous les cas observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour : Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé. Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau. Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

Zone humide_à préserver : *Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone* humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

N, Na et Nt 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

N, Na et Nt 3- Equipement et réseaux

N, Na et Nt 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

N, Na et Nt 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes. Les bâtiments d'activités pourront être alimentés en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis

par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur.

Eaux usées non domestiques : Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en

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 27 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.

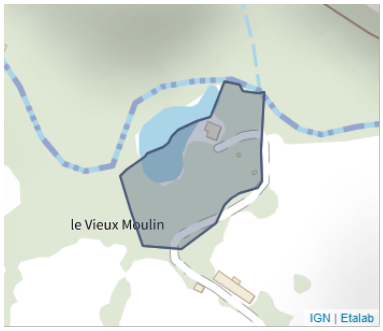
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

PARCELLE(S)

35420 LE FERRE

Code parcelle :
000-ZI-15



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

SISMICITÉ : 2/5

- 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.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaitre 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-proteger

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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 entrainer 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

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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) : 3

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

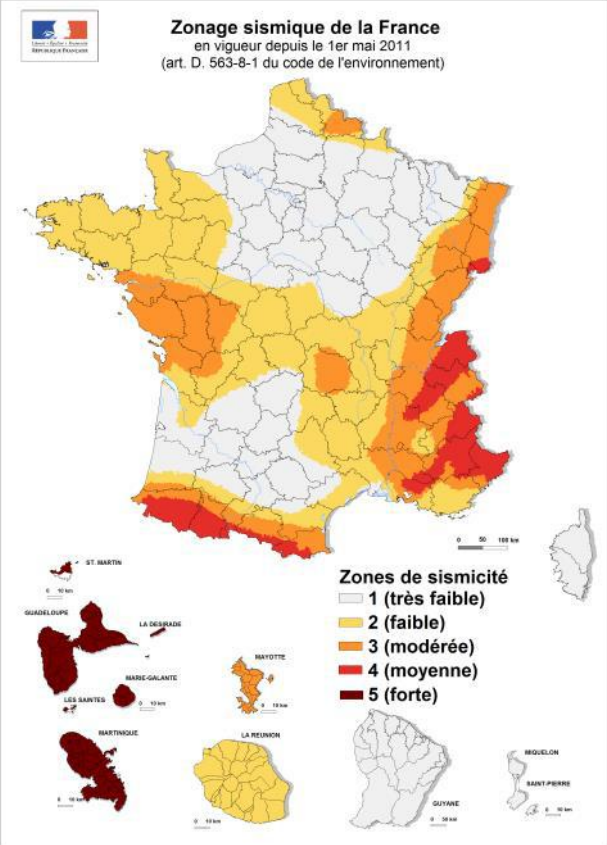
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTX8710333A	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

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 …)

<table>
<tr><th colspan="2">Pour les bâtiments neufs</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr>
<tr><td>I</td><td> </td><td colspan="5">Aucune exigence</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II</td><td> </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td>Règles CPMI-EC8 Zones 3/4</td><td colspan="2">Règles CPMI-EC8 Zone5</td></tr>
<tr><td> </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td colspan="3">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>III</td><td> </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>IV</td><td> </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
</table>

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 connaitre, votre zone de sismicité: **https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre 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-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme