



Bains sur Oust

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° CU 035013 25 F4019

de	CABINET PAILLARD HPUC représentée
demeurant	par PAILLARD Hervé 266 Avenue Daumesnil 75012 PARIS
sur un terrain sis	21 La Galinais 35600 BAINS-SUR-OUST
Cadastré	YL511, YL513
Surface	1 949,00 m ²

Date de dépôt : 04/02/2025

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12/05/2023 et mis à jour le 19/06/2023,

CERTIFIE

Article 1

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

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé.

Les articles L.111-6 à L.111-10, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme sont notamment applicables.

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

A : Espaces agricoles

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat ou disponible sur le site internet de la commune ou sur www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Article 3

Le terrain est concerné par :

Servitudes d'utilité publique :

T7 - Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement : Couvre le territoire national

Autres contraintes :

PATRIMOINE - L151 : Haies à préserver

Article 4

Droit de préemption applicable au terrain : Néant

Article 5

TAXES

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 (articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme) :

- ☒ Taxe d'aménagement
- ☒ Taxe d'archéologie préventive – Taux : 0,40%

PARTICIPATIONS

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 :

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

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2° d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme) seulement si la délibération générale et la délibération spécifique instaurant la PVR ont été prises avant le 01/01/2015.
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif instituée par délibération du conseil communautaire en date du 25/11/2019.

Participation conventionnelle :

- Projet urbain partenarial (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme)
- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

Article 6

Observations et prescriptions :

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié le 19 juillet 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Votre terrain est susceptible d'être situé dans une zone d'aléa-retrait gonflement des argiles.

Les informations et cartographie sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr

Fait à BAINS-SUR-OUST,
Le 04/02/2025
Le Maire,
Daniel BARRE



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS 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 2 mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite). La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

DURÉE DE VALIDITÉ ET PROROGATION

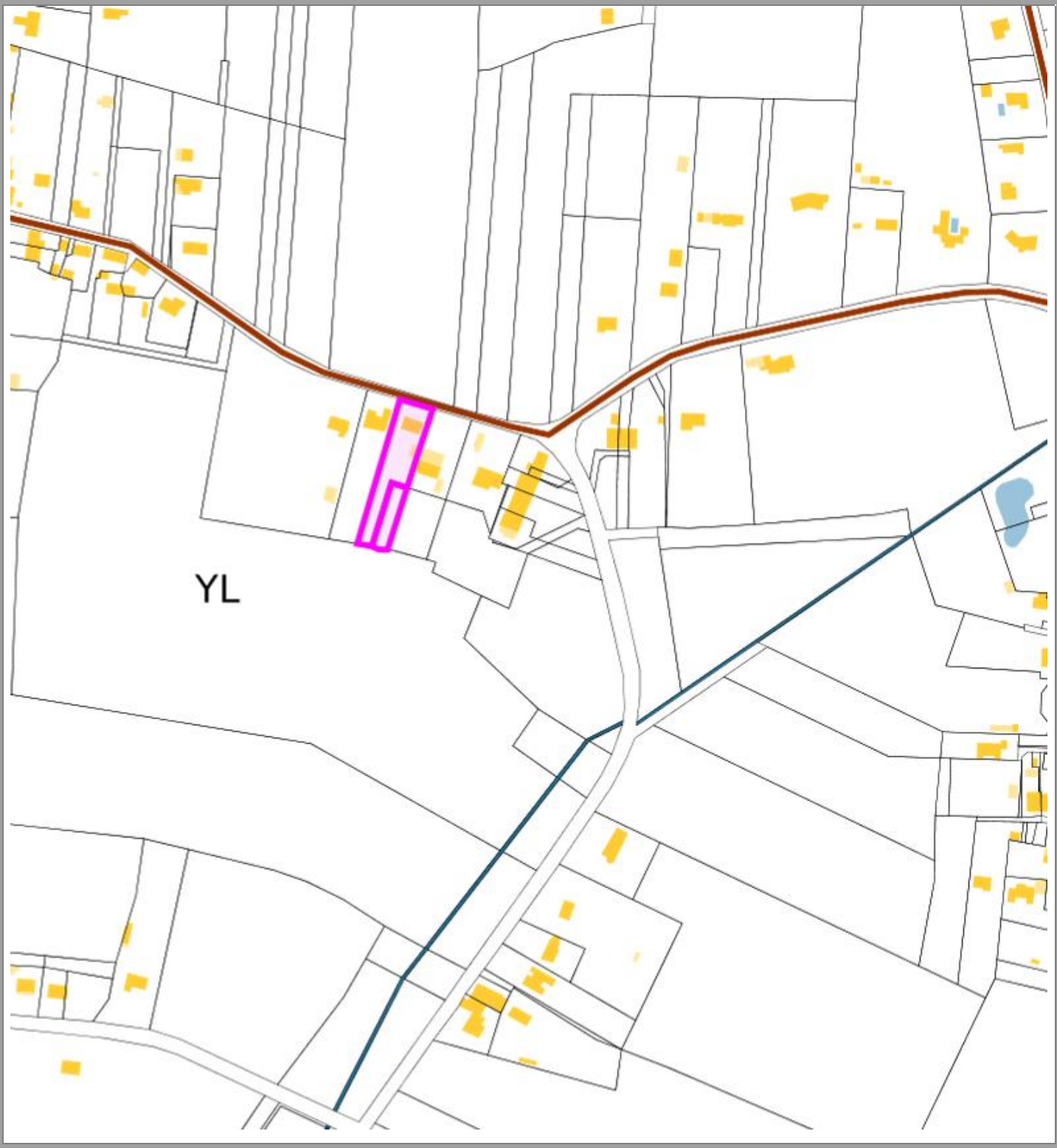
Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de dix-huit mois.
Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans ce délai, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété 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 ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.
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 doit être soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION



L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200€.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La commune et le service urbanisme de REDON Agglomération disposent de moyens informatiques destinés à instruire administrativement la demande. Les informations recueillies dans le cerfa du dossier déposé sont enregistrées dans un fichier automatisé. Elles sont conservées pendant la durée de vie du dossier. Elles sont réservées à l'usage des instructeurs selon leurs compétences. Elles sont exploitées (après anonymisation et catégorisation) dans le cadre de l'observatoire du foncier et de la construction neuve. Elles ne peuvent être communiquées à des tiers sans votre consentement. Conformément à la loi informatique et libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez à tout moment d'un droit d'opposition, accès, rectification, effacement et de limitation en vous adressant à la commune ou à REDON Agglomération, 3, rue Charles Sillard, 35600 Redon Cedex ou rgpd@redon-agglomeration.bzh. Pour toute question, vous pouvez vous adresser au délégué à la protection des données à l'adresse suivante : Centre de Gestion d'Ille-et-Vilaine, 1 avenue de Tizé - CS 13600 - 35236 Thorigné-Fouillard Cedex ou dgd@cdg35.fr. En cas de manquement à ces obligations, vous pouvez saisir la CNIL.

Commune de BAINS SUR OUST (Département de l'Ille et Vilaine) Adresse : 21 La Galinais Cadastre : section YL n° 511 et 513 Contenance cadastrale : 1949 m²	Dossier n°250160 PLAN DE SITUATION ECHELLE 1/5000
PROPRIÉTAIRES : M. et Mme	
EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL	





<div>Fiche parcelle cadastrale</div> <div>Bains-sur-Oust YL 511</div>	<div>Géofoncier</div>
<div>Fiche éditée le 11 avril 2025 à 11h34 (UTC +0200) Par CABINET PAILLARD HPUC</div>	
<div>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.</div>	
<div>CARACTERISTIQUES</div>	
<div>Commune : Bains-sur-Oust (35013) Préfixe : 000 Section : YL Numéro : 511</div> <div>Adresse postale la plus proche : 19 La Galinais 35600 Bains-sur-Oust</div>	
<div>INFORMATIONS CADASTRALES</div>	
<div>Contenance cadastrale : 15 a 20 ca * Parcelle arpentée : oui</div> <div>Parcelle issue d'une division effectuée par D2L en 2008 (document d'arpentage).</div> <div>Lieu-dit cadastral : LA GALINAIS</div> <div>* Ne vaut pas certificat de surface</div>	

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=Bains-sur-Oust&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=35013&lon=-2.111521554716066&lat=47.692525 La Galinais 35600 Bains-sur-Oust
VALEURS FONCIERES VENALES *
Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

<div>Fiche parcelle cadastrale</div> <div>Bains-sur-Oust YL 513</div>	<div>Géofoncier</div>
<div>Fiche éditée le 11 avril 2025 à 11h35 (UTC +0200) Par CABINET PAILLARD HPUC</div>	
<div>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.</div>	
<div>Caractéristiques</div>	
<div>Commune : Bains-sur-Oust (35013) Préfixe : 000 Section : YL Numéro : 513</div> <div>Adresse postale la plus proche : 19 La Galinais 35600 Bains-sur-Oust</div>	<div></div>
<div>Informations cadastrales</div>	
<div>Contenance cadastrale : 4 a 29 ca * Parcelle arpentée : oui</div> <div>Parcelle issue d'une division effectuée par D2L en 2008 (document d'arpentage).</div> <div>Lieu-dit cadastral : LA GALINAIS</div> <div>* Ne vaut pas certificat de surface</div>	<div></div>

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=Bains-sur-Oust&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=35013&lon=-2.111536786737248&lat=47.69242222222222 La Galinais 35600 Bains-sur-Oust
VALEURS FONCIERES VENALES *
Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



Année de référence : 2024				Département : 35 0				Commune : 013 BAINS-SUR-OUST														TRES : 027		Numéro communal : G00695			
Titulaire(s) de droit(s)																											
Droit réel : Propriétaire/Indivision								Numéro propriétaire : MCKSJZ				Né(e) le			À 93 MONTREUIL												
Nom :				Prénom :																							
Adresse :																											
Droit réel : Propriétaire/Indivision								Numéro propriétaire : MCKSJX				Né(e) le			À 50 CHERBOURG												
Nom :				Prénom :																							
Adresse :																											
Propriété(s) bâtie(s)																											
Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local															
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	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	
11	YL	511		21	LA GALINAIS	C002	A	01	00	01001	350130518170	013A	C	H	MA	5M	1151									1 151	
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale												Total revenu imposé pour la part communale									
1 151 euro(s)						0 euro(s)												1 151 euro(s)									

Propriété(s) non bâtie(s)																							
Désignation des propriétés						Évaluation																Livre foncier	
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
													HA	A	CA								
11	YL	511	21	LA GALINAIS	C002	0059	1																
								013A	J	AG	02	Terrains d'agrément		15	20								
								013A	K	S		Sols		06	20	6,50							
								013A	L	T	01	Terres		05	00	0,00							
														04	00	3,99							
																	C	TA		0,80	20		
																	GC	TA		0,80	20		
11	YL	513		LA GALINAIS	C002	0058	1	013A		T	01	Terres		04	29	4,28							
																	C	TA		0,86	20		
																	GC	TA		0,86	20		

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	19	49	15	2	13	8	7	0

Direction générale des finances publiques

 Cellule d'assistance technique du SPDC

 du lundi au vendredi

 de 8h00 à 18h00

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

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 10/02/2025

 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3504321130

SF2517045938

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 035				Commune : 013			BAINS-SUR-OUST			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
YL	0511			LA GALINAIS	0ha15a20ca					
YL	0513			LA GALINAIS	0ha04a29ca					

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



**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées au paragraphe A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comporte un sous-secteur AC (ancienne carrière) qui autorise les installations photovoltaïques.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole et forestière

Habitation

- Logement (sous conditions définies au paragraphe A 2)
- Hébergement (sous conditions définies au paragraphe A 2)

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article A 2)

Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- **En tous secteurs**
 - Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
 - Toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- **En secteur AC**
 - L'implantation de champs de panneaux photovoltaïques au sol.

2.2 Sont autorisés sous conditions

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

2.2.1 Activité agricole et forestière

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, et repérés au zonage, est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :
 - d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
 - si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) par site d'exploitation, et sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un tel local sur le site d'exploitation,
 - que l'implantation du local se fasse dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments du site d'exploitation.
 - que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

2.2.2 L'édification du logement de fonction et ses annexes

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un tel logement dans la structure juridique (individuelle, GAEC, EARL ...) situé sur le siège ou un site de la commune.
 - que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments de l'exploitation ou se fasse dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
 - que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,

- elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.

2.2.3 Éoliennes

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2.2.4 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.2.5 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas avoir pour conséquence de rapprocher l'habitation à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.6 Annexes

- L'extension ou l'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies à l'article A 4.
 - elle doit être implantés à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - en cas d'extension d'une annexe existante, elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexe et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.7 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.2.8 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Paragraphe A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol des habitations, logements de fonction et annexes

4.1.1 Extensions

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation/logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de :
 - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 100 m² : extension de 80% plafonnée à 50 m².
 - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 100 m² : extension de 50% plafonnée à 50 m².

4.1.2 Annexes

- L'extension ou la création de nouvelles annexes est limitée à une emprise au sol totale de 60 m² (on ne prend pas en compte les annexes existantes avant l'approbation du présent PLU).

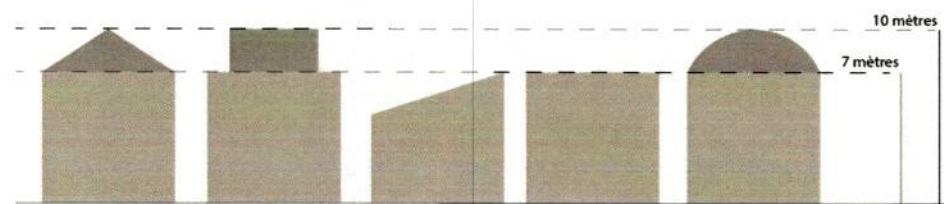
4.2 Hauteurs maximales autorisées

4.2.1 Bâtiments pour les activités autorisées dans la zone

- La hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

4.2.2 Habitation/logements de fonction

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation/logement de fonction ne doit pas excéder :
 - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
 - 10 mètres au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent paragraphe, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.3 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées :
 - la reconstruction des constructions existantes,
 - l'extension des constructions existantes,
 - les annexes,

sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- Le long des autres voies les constructions à usage agricole, les logements de fonction, les extensions des habitations et les annexes doivent être implantés à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

- Les annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 20 mètres de ce(tte) dernier(e).



Paragraphe A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront de préférence recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.3 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts et devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

Paragraphe A 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**8.1 Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.

Paragraphe A 9 - Desserte par les réseaux**9.1 Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

BAINS-SUR-OUST

Envoyé en préfecture le 26/05/2023
Reçu en préfecture le 26/05/2023
Affiché le 4. Rég.
ID : 035-213500135-20230512-D202379-DE

9.3 Assainissement des eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.



ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 11 avril 2025

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.

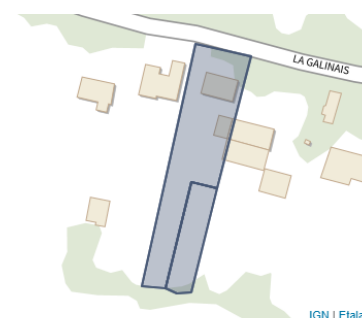
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

PARCELLE(S)

35600 BAINS-SUR-OUST

Code parcelle :
000-YL-511, 000-YL-513



Parcelle(s) : 000-YL-511, 000-YL-513, 35600 BAINS-SUR-OUST

**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.





RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, 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-proteger



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 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 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.





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) : 15 Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 13

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100227A	12/12/2000	13/12/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	06/01/2001	07/01/2001	29/05/2001	14/06/2001
INTE1402377A	23/12/2013	24/12/2013	31/01/2014	02/02/2014
INTE1411634A	07/02/2014	09/02/2014	07/07/2014	09/07/2014
INTE1411634A	12/02/2014	14/02/2014	07/07/2014	09/07/2014
INTE2424582A	19/06/2024	19/06/2024	22/09/2024	27/09/2024
INTE2503788A	23/01/2025	05/02/2025	05/02/2025	08/02/2025
INTE8800166A	25/01/1988	16/02/1988	02/08/1988	13/08/1988
INTE9200495A	24/05/1992	24/05/1992	06/11/1992	18/11/1992
INTE9200495A	31/05/1992	01/06/1992	06/11/1992	18/11/1992
INTE9500070A	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
INTE9800027A	16/06/1997	17/06/1997	02/02/1998	18/02/1998
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

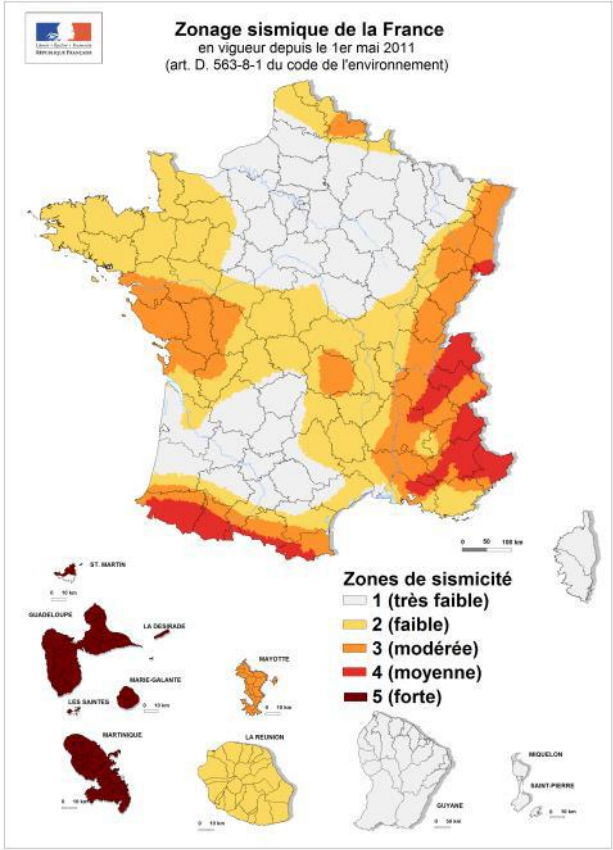
Tempête : 1

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

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 ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		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>