

Valable jusqu'au

Mercredi
09
Août
2017

Adresse du bien immobilier

14 rue Louis Postel
35000 Rennes

Téléchargement



Information des acquéreurs et locataires

Etat des RISQUES

naturels,
miniers et
technologiques



en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26
du Code de l'environnement

ERNT Direct

AVERTISSEMENT

Cet état est basé sur les documents mis à disposition par les sites des autorités "compétentes" (préfecture) et ce à partir de la rubrique "information des acquéreurs et locataires de bien immobilier sur les risques naturels, miniers et technologiques". Par conséquent, toute information erronée ou manquante issue de ces liens ne serait nous être opposable.

Le formulaire Etat des risques doit être vérifié, complété et signé. Le cas échéant, le vendeur/bailleur devra indiquer si, à sa connaissance, les travaux prescrits par le ou les PPR ont été réalisés (annotations n°2, 4 et 6). La déclaration de sinistres doit être complétée si le bien a été sinistré et indemnisé au titre du régime Catastrophes.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 -5 et R 125 -26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2006-0359

du 13/02/2006

mis à jour le 18/10/2016

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune

14 rue Louis Postel

code
postal

35000

Rennes

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	1 oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	1 oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	1 oui ☒	non ☐
1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :			
inondation ☒	crue torrentielle ☐	mouvements de terrain ☐	Avalanches ☐
sécheresse ☐	cyclone ☐	remontée de nappe ☐	Feux de forêt ☐
séisme ☐	volcan ☐	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Copie du plan de zonage réglementaire du PPR Inondation de la Vilaine approuvé le 10/12/2007.

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels	2 oui ☒	non ☐
2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés	oui ☐	non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m] en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers	prescrit	3 oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers	appliqué par anticipation	3 oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers	approuvé	3 oui ☐	non ☒
	mouvements de terrain ☐	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers	4 oui ☐	non ☒
4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui ☐	non ☐

5. Situation de l'immeuble regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques [PPR t]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé	5 oui ☐	non ☒
5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :		
effet toxique ☐	effet thermique ☐	effet de surpression ☐
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé	oui ☐	non ☒

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques	6 oui ☐	non ☒
6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés	oui ☐	non ☐

6. Situation de l'immeuble regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'environnement.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	zone 5 ☐	zone 4 ☐	zone 3 ☐	zone 2 ☒	zone 1 ☐
	forte	moyenne	modérée	faible	très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement.

> L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente	oui ☒	non ☐
--	---	------------------------------

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

payer la mention inutile

Nom		Prénom	
-----	--	--------	--

9. Acquéreur – Locataire

payer la mention inutile

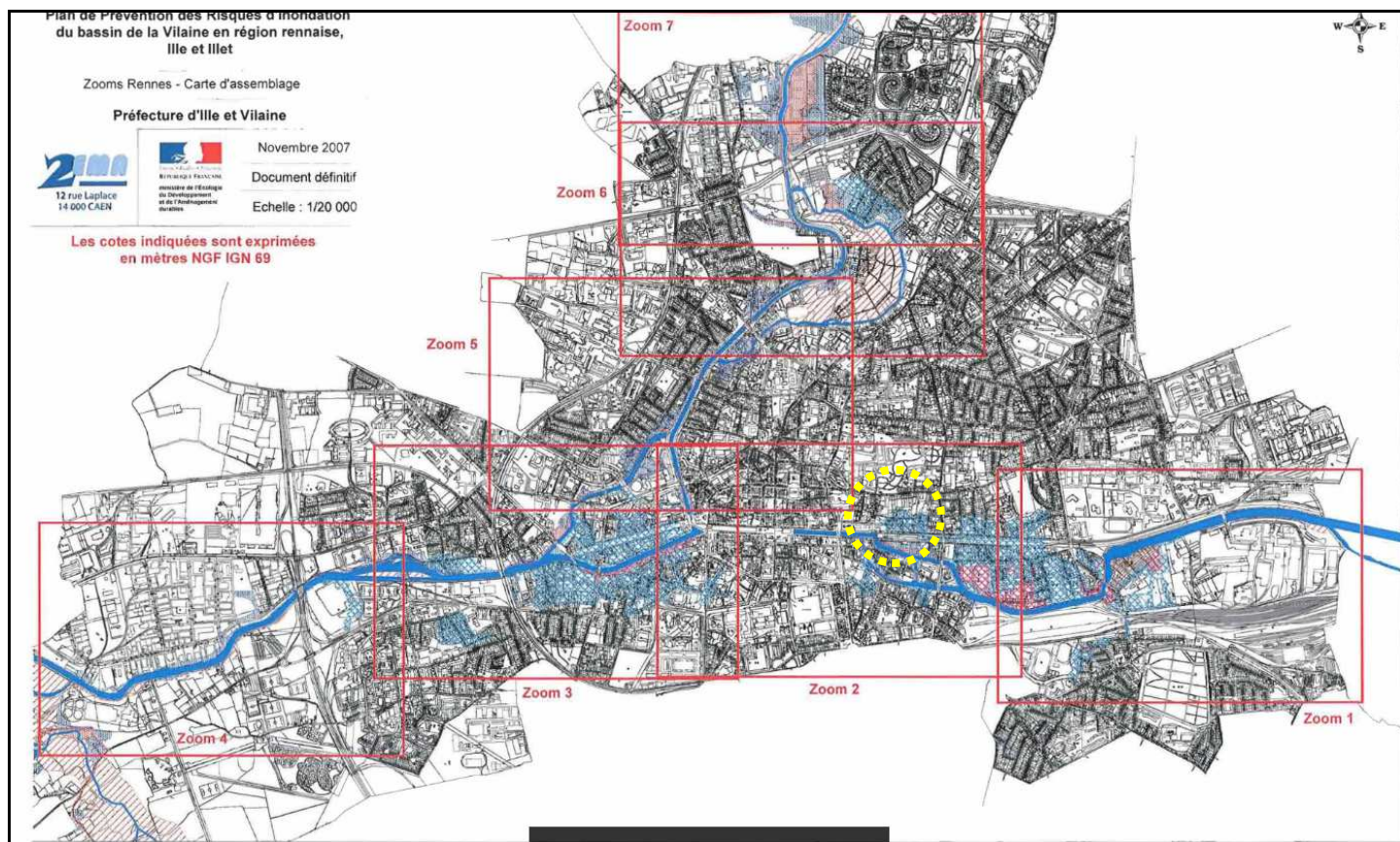
Nom prénom			
------------	--	--	--

10. Lieu/Date à

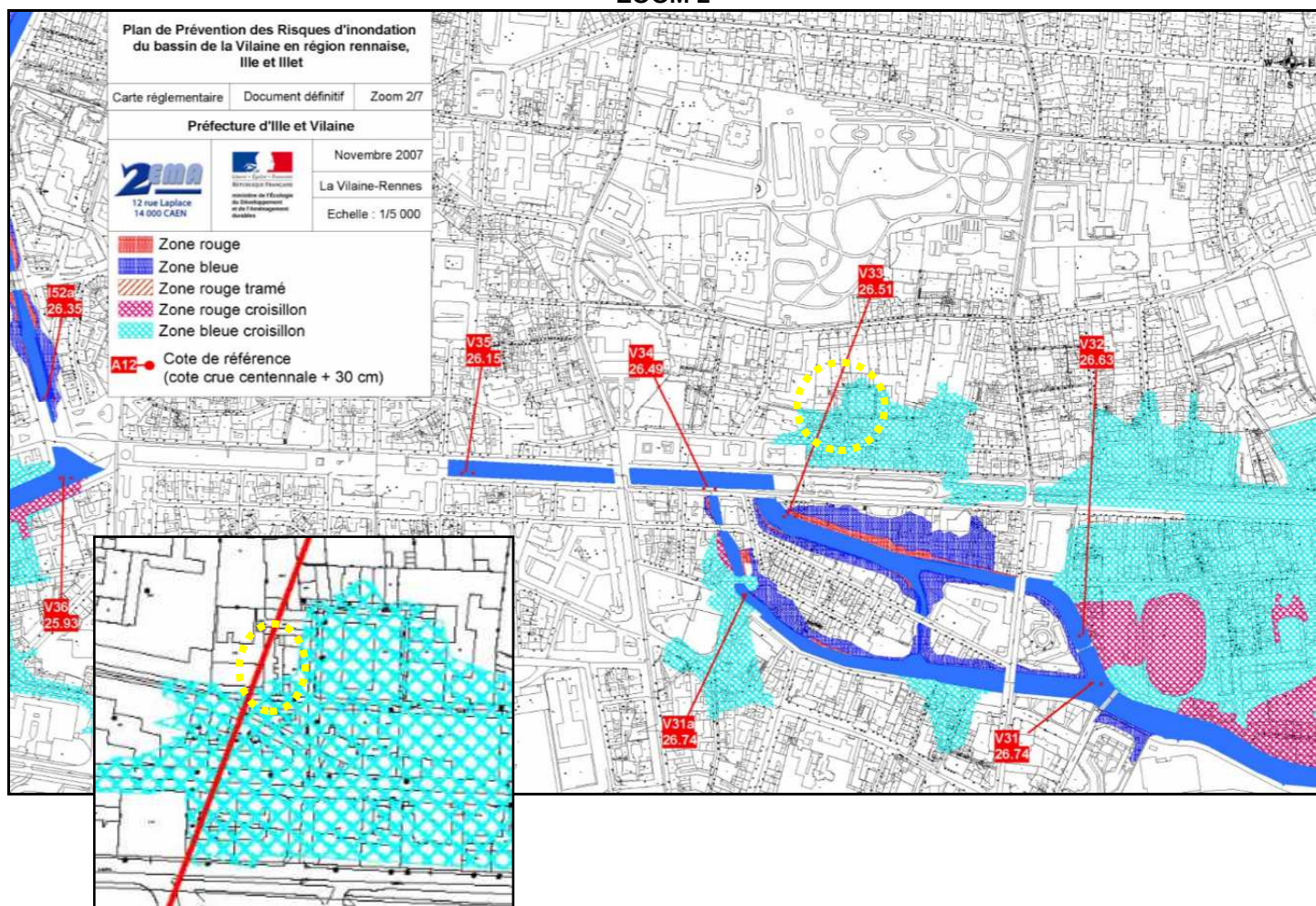
le 09/02/2017

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.



ZOOM 2



Le bien immobilier se situe, en partie sud, en zone bleue clair croisillons, inondable.

Règlement : http://www.illevilaine.gouv.fr/content/download/17764/116429/file/REG_10-reglement-br_20071210.pdf - Extraits pages suivantes.

PARTIE I– Dispositions générales (rappel)

Définition de la zone bleue croisillons :

Elle correspond aux zones urbanisées, ou prévues au PLU en urbanisation future, situées derrière des ouvrages de protection (digues, palplanches, murets,...) et où la hauteur potentielle de submersion serait inférieure à 1 mètre.

Les isolats, zones surélevées par rapport à la cote de référence, mais non accessibles en période de crues à partir d'une hauteur d'eau de 0.30 m recouvrant la voirie, sont considérés comme faisant partie intégrante de ce zonage (zone bleue croisillons).

Principes généraux :

- . Une zone protégée est potentiellement inondable par surverse en cas de crue supérieure à la crue centennale ou par rupture des ouvrages de protection,
- . La sécurité des personnes doit y être assurée,
- . Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé,
- . Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence, c'est à dire celles de la crue centennale + 30 cm (dessus de plancher),
- . Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traités dans l'article relatif à l'existant,
- . Par « existant », il est entendu « à la date d'approbation du présent PPRi »,
- . Lorsque l'unité foncière est « à cheval » sur le PLU ou le POS, et la zone bleue croisillons, c'est la règle du coefficient d'occupation du sol qui est appliqué sur l'ensemble de l'emprise. Il est toutefois conseillé d'utiliser la partie du terrain la moins vulnérable.

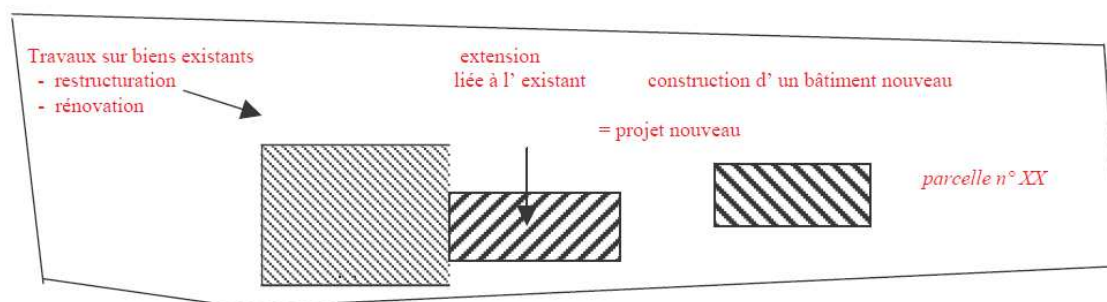
Ceci vise à favoriser la construction hors zone inondable et, à défaut, à ne réaliser qu'une partie la plus réduite possible dans la zone inondable.

EXEMPLE de disposition conseillée:

PLU, coefficient d'occupation du 50% des 3000 m²



Exemple de dispositions applicables aux projets nouveaux , ou travaux sur des biens existants :



PARTIE II – Dispositions applicables aux projets nouveaux

Article 1– Règles d’urbanisme

1-1 : Sont interdits :

- 1-1-1 : la création de locaux habitables en dessous de la cote de référence,
- 1-1-2 : les établissements recevant du public (hors 5^o catégorie),
- 1-1-3 : les installations classées soumises à autorisation,
- 1-1-4: les bâtiments, centres opérationnels et les équipements collectifs concourant à l’organisation des secours et à la gestion de la crue (caserne de pompiers,...),
- 1-1-5: les implantations les plus sensibles telles que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l’ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ou du risque de pollution,
- 1-1-6: les essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime, telles que les conifères, robiniers faux acacias, les peupliers en rive des cours d’eau...

1-2 : Sont autorisés :

sous réserve que le niveau plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au-dessus de la cote de référence.

- 1-2-1 : Les créations d’aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol, sauf à respecter le coefficient d’imperméabilisation autorisé par le PLU,
- 1-2-2 : Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors de constructions ou d’aménagements nouveaux,
- 1-2-3 : Les travaux et installations, préalablement autorisés au titre du code de l’environnement, destinés à réduire les conséquences du risque d’inondation,
- 1-2-4 : Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l’entretien du cours d’eau (écluse, vannage, barrage, ...),
- 1-2-5 : les constructions et installations de toute nature hormis celles interdites à l’article 1.1,

1-2-6 : les opérations de rénovation et de renouvellement urbains,

1-2-7 : la réalisation de sous-sols étanches (cuvelages),

1-2-8: la création de terrains de sports et de loisirs y compris camping-caravanages, les sanitaires et vestiaires qui leur sont nécessaires, ainsi que les infrastructures sportives couvertes,

1-2-9 :les travaux de réduction de vulnérabilité, y compris la réalisation de remblais, à l'arrière des protections et sans mesures compensatoires,

1-2-10 : Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration.

Article 2 – Règles de construction et d'utilisation

2-1 : Sont interdits en dessous de la cote de référence :

2-1-1 : les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toute ouverture au-dessus de la cote de référence),

2-1-2 : Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique.

PARTIE III – Mesures sur les biens et activités existants

Article 1– Règles d'urbanisme

1-1 : Sont interdits :

1-1-1 : Le changement de destination des locaux situés sous la cote de référence pour un usage autre que le stationnement,

1-1-2 : Les changements de destination des niveaux situés en dessous de la cote de référence,

- ❑ s'ils créent des logements nouveaux ou des pièces habitables, des installations classées soumises à autorisation, des établissements recevant du public (hors 5ème catégorie), des équipements collectifs névralgiques, de bâtiments et centres opérationnels concourant à la gestion de la crise (casernes de pompiers...),
- ❑ s'ils augmentent les risques de nuisances ou de pollution,

1-1-3 : l'aménagement en vue de rendre habitables des locaux existants situés en dessous de la cote de référence,

1-1-4 : l'aménagement des terrains de camping et caravanage.

1-2: sont autorisés :

1-2-1 : les extensions et aménagements de toute nature hormis ceux interdits au paragraphe 1.1, sous réserve que le niveau de plancher rez de chaussée soit au-dessus de la cote de référence,

1-2-2 : la réalisation de remblais à l'arrière des protections,

1-2-3 : Les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues,

1-2-4 : Les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau,

1-2-5 : Les aménagements de terrains existants de sports et de loisirs.

Article 2 – Règles de construction et d'utilisation

2 -1 : sont prescrits :

2-1-1: Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible,

2-1-2 : L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- ❑ Résistance des fondations aux tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables,
- ❑ Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous-pressions : lestage, armatures,
- ❑ Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
- ❑ Matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ...

2-1-3: La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes,

2-1-4 : La mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers,

2-1-5 : L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement,

2-1-6 : Pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée,

2-1-7 : La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe). Les autres biens et produits (mobiliers urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues,

- 2-1-8 : Pour toutes extensions et lors de travaux de rénovation et changement de destination d'un bâtiment (sauf si ce changement est de nature à réduire les risques),
- la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité (au-dessus de la cote de référence) quand cela est techniquement possible,
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

2-1-9 : Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau"), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations,

2-1-10 : Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante,

2-1-11 : Les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre.

PARTIE IV – Recommandations

Sont recommandés:

4-1 : Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les aménagements suivants :

- ❑ établissements recevant du public (notamment des personnes à mobilité réduite, etc.) et ouvrages souterrains (parkings), qui pourraient accroître la vulnérabilité des personnes,
- ❑ activités industrielles ou commerciales avec un risque de perte d'exploitation importante ou un risque de pollution, réseaux divers (eau potable, ...),
- ❑ bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crise (hôpitaux, casernes de pompiers, ...), qui doivent fonctionner au mieux en période de crise,

4-2 : La démolition de bâtiments d'activité inoccupés,

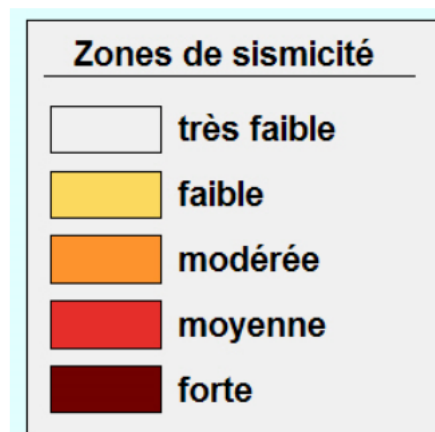
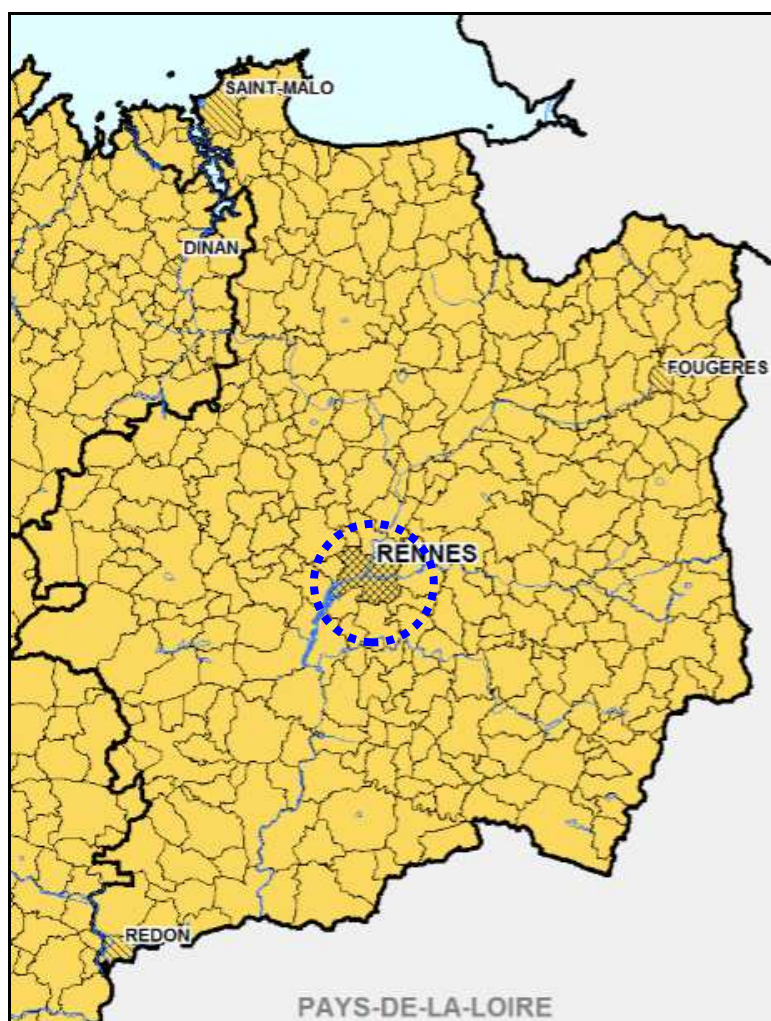
4-3 : Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses),

4-4 : L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de la crue (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle crue exceptionnelle supérieure à la crue de référence,

4-6 : La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif et les bâtiments à caractère public.

○○○○○00000○○○○○

LE ZONAGE SISMIQUE NATIONAL EN ILLE-ET-VILAINE



La ville de Rennes se situe en zone 2 de sismicité faible.

Déclaration de sinistres Catastrophes indemnisés

En application du IV de l'article L-125-5 du code de l'environnement

Si le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime catastrophes, cette déclaration n'est pas obligatoire

Préfecture de : **ILLE-ET-VILAINE**

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article **L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

14 rue Louis Pastel
35000 Rennes

Commune

RENNES

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état de
catastrophes au profit de la commune

Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Tempête	Arrêté en date du 22/10/1987	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 28/09/1993	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 26/10/1993	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 06/02/1995	☐ Oui	☐ Non
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté en date du 29/12/1999	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 12/02/2001	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 06/07/2001	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 16/10/2009	☐ Oui	☐ Non

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Le Plan de prévention des risques (naturels, miniers ou technologiques) - PPR

A partir de la connaissance des aléas, il est établi par les services de l'Etat, en association avec les collectivités et les exploitants et après concertation avec le public, pour déterminer les zones à risques et définir les mesures d'urbanisme, de construction et de gestion qu'il convient de respecter pour limiter les dommages. Il abouti donc à une cartographie réglementaire des risques naturels présents sur le territoire d'une commune.

Un PPR s'élabore en plusieurs étapes. Il est d'abord prescrit (en cours d'étude), puis soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il s'impose alors au Plan local d'urbanisme (PLU). Dans certaines situations, afin d'éviter toute implantation dangereuse, il peut être appliqué par anticipation, avant d'être approuvé.

D'anciennes procédures comme les Plan de surface submersible [PSS], Plan de zones sensibles aux incendies de forêt [PZSIF], périmètre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et Plan d'exposition aux risques [PER] valent Plan de prévention des risques naturels. Les Plans de prévention des risques appliqués par anticipation ou approuvés prescrivent des travaux à réaliser pour les biens immobiliers implantés en zones réglementées.

Le zonage sismique national

Avant le 1^{er} mai 2011, ce zonage était établi à partir de la connaissance historique des séismes et de la connaissance géologique du territoire, selon un maillage cantonal. Le zonage actuel s'appuie sur une approche probabiliste (en fonction notamment de la topographie et des failles), selon un maillage communal. Ce zonage réglementaire, qui comprend cinq niveaux, est accompagné de règles parasismiques.

Arrêtés de reconnaissance de l'Etat de catastrophes naturelles ou technologiques

Tout immeuble, faisant l'objet d'un contrat d'assurance habitation est assuré en cas de catastrophe naturelle depuis 1982 par le biais d'une surprime obligatoire. Les catastrophes technologiques sont quant à elles couvertes depuis 2003. Ce dispositif apporte la garantie d'une indemnisation permettant la remise en état rapide des lieux sinistrés. Il est enclenché par la reconnaissance par l'Etat du caractère exceptionnel du phénomène.

Document d'information communale sur les risques majeurs (Dicrim)

Ce document ne fait pas partie de l'information des acquéreurs et locataires de bien immobilier sur les risques naturels, miniers et technologiques. Il intéresse néanmoins tout nouvel arrivant. Le Dicrim est un document d'information réalisé par le Maire qui recense les mesures de sauvegarde répondant au risque sur le territoire de la commune, notamment celles de ces mesures qu'il a prises en vertu de ses pouvoirs de police.

Il contient les données locales, départementales et nationales nécessaires à l'information des citoyens au titre du droit à l'information. Elaboré à partir des informations disponibles transmises par le représentant de l'Etat dans le département, le Préfet, il contient quatre grands types d'informations :

- la connaissance des risques naturels et technologiques dans la commune,
- les mesures prises par la commune, avec des exemples de réalisation,
- les mesures de sauvegarde à respecter en cas de danger ou d'alerte
- le plan d'affichage de ces consignes : le maire définit le plan d'affichage réglementaire dans la commune, dans les locaux et terrains mentionnés dans le décret, selon l'arrêté du 27 mai 2003 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public. Le plan figure dans le Dicrim. Les propriétaires ou exploitants des locaux et terrains concernés par l'information doivent assurer, eux-mêmes, l'affichage.

Document réalisé par ERNT Direct
spécialisé dans les Etats des risques depuis 2006



ERNT Direct
05 35 54 19 27
ernt-direct@etat-risques.com
www.ernt-direct.com

