

101548602

FXL/KG/sb

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE VINGT NEUF AVRIL**

**A L'AIGUILLON LA PRESQU'ILE (Vendée), 63 rue des Roseaux -  
L'AIGUILLON SUR MER, au bureau permanent de l'Office Notarial ci-après  
nommé,**

**Maître François-Xavier LAGUÉRIE, soussigné, notaire associé de la  
Société d'Exercice libéral à Responsabilité Limitée « NOTAIRES COTE DE  
LUMIÈRE », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à SAINT MICHEL EN  
L'HERM (Vendée), 5 rue Paul Berjonneau, identifié sous le numéro CRPCEN  
85048,**

**Notaire assistant le VENDEUR,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Martin  
BEUZELIN, notaire à ROUZIERS DE TOURAINE (37360), 19 bis rue du 11  
Novembre, assistant l'ACQUEREUR,**

**A reçu le présent acte de COMPROMIS DE VENTE à la requête des  
parties ci-après identifiées.**

#### **VENDEUR**

Mademoiselle Manon Amandine **PIRES**, aide à la personne, demeurant à  
SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (85580) 77 rue des Moulins.

Née à TREMBLAY-EN-FRANCE (93290) le 10 février 1998.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **ACQUEREUR**

Monsieur Bruno Jean-Marie Francis **LE GALL**, gendarme retraité, et Madame  
Karine Julie Jeanne **CORCHIA**, comptable, demeurant ensemble à CERELLES  
(37390) 3 allée des Fossettes.

Monsieur est né à TOURS (37000) le 28 mai 1967,

Madame est née à SARCELLES (95200) le 17 décembre 1969.

Mariés à la mairie de CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE (37390) le 26 mai 1990 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
Monsieur est de nationalité française.  
Madame est de nationalité française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES VENDUES**

Mademoiselle Manon PIRES vend la pleine propriété de l'Immeuble ci-après désigné.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Bruno LE GALL et Madame Karine CORCHIA acquièrent la totalité en pleine propriété de l'Immeuble ci-après désigné pour le compte de leur communauté.

### **SOLIDARITE**

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

### **CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### **Concernant Mademoiselle Manon PIRES**

- Carte nationale d'identité.

#### **Concernant Monsieur Bruno LE GALL**

- Carte nationale d'identité.



### **Concernant Madame LE GALL née Karine CORCHIA**

- Carte nationale d'identité.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Mademoiselle Manon PIREs est présente à l'acte.
- Monsieur Bruno LE GALL et Madame Karine CORCHIA, sont présents à l'acte.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

#### **A SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (VENDEE) 85580 77 Rue des Moulins,**

Une maison d'habitation de plain-pied comprenant deux entrées, une cuisine aménagée, une arrière-cuisine, un séjour-salon, un dégagement, deux chambres, un coin bureau, une salle d'eau, un WC et un atelier et deux garages (dont un en cours de réhabilitation à usage d'habitation).

Terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	1	77 RUE DES MOULINS	00 ha 04 a 28 ca

*Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.*

#### **Observations concernant la surface et les limites**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte rose sur le plan cadastral et el plan de situation demeurés ci-annexés.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

#### **Observations concernant les murs séparatifs**

Il est fait observer en tant que de besoin, que le cadastre n'a pas vocation à garantir un droit de propriété. Néanmoins, il peut constituer une présomption de propriété.

L'**ACQUEREUR** est informé que, selon le Code civil, un mur séparatif est réputé mitoyen à moins qu'il y ait une marque de non-mitoyenneté comme, par exemple, l'inclinaison de sa couverture d'un seul côté et non des deux côtés.

La présomption de mitoyenneté ne s'applique pas à un mur de soutènement.

L'acquisition d'une mitoyenneté n'a pas en outre besoin d'être publiée au service de la publicité foncière.

L'**ACQUEREUR** a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle ainsi qu'un bornage.

#### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la désignation suit :

Désignation des meubles	Valeur
Chaises	100,00 EUR
Table	150,00 EUR
Canapé	800,00 EUR
Réfrigérateur	450,00 EUR
Lit	250,00 EUR
Second lit	200,00 EUR
Meuble télévision	200,00 EUR
Tables basses	80,00 EUR
Four	260,00 EUR
Meubles hauts et bas	1 700,00 EUR
Plaque de cuisson 4 feux gaz	150,00 EUR
Hotte	100,00 EUR
<b>Total</b>	<b>4 440,00 EUR</b>

### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas envisager d'opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de travaux soit un permis de construire, et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive.

**A cet égard, le VENDEUR déclare avoir obtenu une autorisation pour transformer le garage en habitation (déclaration préalable n° DP08525524F0112 en date du 21 novembre 2024).**

**Les travaux n'ont pas été réalisés à ce jour. L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce point, faire son affaire personnelle du transfert de la déclaration préalable et ne pas en faire une condition suspensive des présentes.**

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître François-Xavier LAGUÉRIE notaire à SAINT- MICHEL-EN-L'HERM le 22 décembre 2022, publié au service de la publicité foncière de DE LA VENDEE le 28 décembre 2022, volume 2022P, numéro 30685.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (4 440,00 EUR),
- au **BIEN** à concurrence de : CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (175 560,00 EUR).

### **CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX**

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par l'**ACQUEREUR**, ne portent que sur la partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **VENDEUR** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de

l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

### **VERSEMENTS DIRECTS**

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par Madame Aurélie BESNAULT, agent commercial au sein du réseau IAD France, titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 1737708 en date du 8 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de NEUF MILLE EUROS (9 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix.

### **TRAVAUX A EFFECTUER**

Les travaux que l'**ACQUEREUR** s'engage à effectuer et qui se trouvent inclus dans le financement de l'acquisition ci-dessous sont les suivants : travaux de rénovation.

### **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :

CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS	<b>180 000,00 EUR</b>
-------------------------------	-----------------------

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- les travaux à effectuer évalués à VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS	25 391,00 EUR
---	---------------

- la provision sur frais de l'acte de vente : QUINZE MILLE SIX CENT NEUF EUROS.	15 609,00 EUR
--	---------------

- les honoraires ou émoluments de négociation s'il y a lieu : NEUF MILLE EUROS.	9 000,00 EUR
--	--------------

- la provision sur frais du prêt envisagé : MEMOIRE	MEMOIRE
--	---------

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de :

DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS	<b>230 000,00 EUR</b>
------------------------------	-----------------------

### **REALISATION DU FINANCEMENT**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de : CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS	170 000,00 EUR
---	----------------

- au moyen de ses fonds personnels pour :

SOIXANTE MILLE EUROS

60 000,00 EUR

TOTAL EGAL au montant à financer :  
DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS


230 000,00 EUR

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1<sup>er</sup> avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire							
	Trésorerie de LUCON 16 PLACE DU MINAGE BP 396 85403 LUCON CEDEX 02 51 56 02 42			Domiciliation :			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
				40031	00001	0000146936M	12
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
				FR85	4003	1000	0100 0014 6936 M12
SELARL NOTAIRES CÔTE DE LUMIÈRE NOTAIRES ASSOCIES 5 RUE PAUL BERJONNEAU BP 26 85580 ST MICHEL EN L HERM				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP XXX			

### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### RESERVES

##### Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### **Conditions suspensives particulières**

#### **Vente par l'acquéreur d'un bien immobilier lui appartenant**

La réalisation des présentes est soumise à la vente par l'**ACQUEREUR** d'un bien immobilier lui appartenant, sis à CERELLES (37390), lieudit Chatenay.

Cette vente est indispensable à l'**ACQUEREUR** à l'effet de constituer son apport personnel dans le cadre des présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir conclu sous diverses conditions suspensives non encore accomplies une promesse de vente reçue par Me Martin BEUZELIN, notaire à ROUZIERES DE TOURAINE, en date du 21 mars 2025 dont une copie a été remise au **VENDEUR** ce jour,
- que le prix de vente s'élève à la somme de quatre-vingt-trois mille euros (83 000,00 eur) payable comptant,
- avoir la libre disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur à ce prix,
- que son apport personnel aux présentes est conditionné par la perception du disponible de ce prix,
- que la date de réalisation convenue de cet avant contrat est antérieure à celle des présentes comme étant fixée au 28 novembre 2025,
- que les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où elles s'appliquent à cet avant-contrat, ont été purgées.

Il est convenu entre les parties que si la vente du bien n'est pas conclue dans le délai sus-indiqué, et sauf renonciation l'**ACQUEREUR** à se prévaloir de cette condition, les présentes seront considérées comme caduques.

### **Condition suspensive d'obtention de prêt**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant maximal de la somme empruntée : CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 20 ans.
- Durée minimale de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 3,50 % l'an (hors assurances).

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles notamment quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

### **Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité**

L'**ACQUEREUR** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et à déposer sa ou ses demandes de prêts au plus tard dans un délai de quinze jours à compter des présentes, et à justifier au **VENDEUR** de ce dépôt, si celui-ci l'exige, par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

### **Réalisation de la condition suspensive**

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** devra justifier au **VENDEUR** de l'acceptation sans réserve ou du refus de ce(s) prêt(s), par tous moyens au plus tard le 23 juin 2025.

En cas de défaut de **réception** par **LE VENDEUR** dans le délai prévu du justificatif d'accord de prêt **sans aucune réserve (y compris accord d'assurance décès-invalidité)** la présente vente sera caduque **de plein droit**, si bon semble au **VENDEUR** et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire ou autre.

En cas de refus de prêt ou de non accord de prêt à la date susvisée les parties conviennent que si ce défaut de réalisation résulte d'une faute commise par l'**ACQUEREUR** (dossiers de prêt non déposés dans le délai susvisé, dossiers demeurés incomplets malgré la demande des organismes prêteurs.....) **LE VENDEUR** pourra saisir le Tribunal afin de se voir attribuer des dommages-intérêts pour immobilisation abusive des biens vendus.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant une offre de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **VENDEUR**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention

manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **VENDEUR**.

### **Refus de prêt – justification**

L'**ACQUEREUR** s'engage, en cas de non-obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

### **ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir effectuer le paiement du prix exclusivement au moyen de fonds communs.



### **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

### **SEQUESTRE**

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans un délai de dix jours à compter des présentes, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître François-Xavier LAGUERIE, notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 5 rue Paul Berjonneau, et dont les références bancaires sont les suivantes 40031 00001 0000146936M-12, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de **DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR)**.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption, et **ce dans les délais prescrits**, et en cas de refus de prêt, que celui-ci émane d'au moins deux banques.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 avril 2025, dernier arrêté d'enregistrement, révèle :

- Une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE CIC OUEST, pour sureté de la somme en principal de quinze mille euros (15 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de DE LA VENDEE, le 28 décembre 2022, volume 2022V, n°11919, avec effet jusqu'au 5 novembre 2048.
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE CIC OUEST, pour sureté de la somme en principal de mille six cent cinq euros (1 605,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de DE LA VENDEE, le 28 décembre 2022, volume 2022V, n°11920, avec effet jusqu'au 5 novembre 2048.
- Une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE CIC OUEST, pour sureté de la somme en principal de cent dix mille euros (110 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de DE LA VENDEE, le 28 décembre 2022, volume 2022V, n°11921, avec effet jusqu'au 5 novembre 2048.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

#### **CONTENANCE**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### **ETAT DES MEUBLES**

L'**ACQUEREUR** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

#### **IMPOTS ET TAXES**

##### **Impôts locaux**

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

#### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

#### **Aide personnalisée au logement**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

### Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

### Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr),
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

Le **BIEN** objet des présentes, étant une résidence principale, est concerné par la réglementation sur l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts.

### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

### PERSONNEL ATTACHE AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation et l'entretien du **BIEN**.

### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D’IMMEUBLES**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai, **à l'exception de ce qui est dit ci-après.**

- Et qu'il n'a réalisé depuis qu'il est propriétaire aucun travaux ayant nécessité la délivrance d'une quelconque autorisation administrative (permis de construire ou déclaration de travaux).

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'**ACQUEREUR** de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second oeuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

#### **EXISTENCE DE TRAVAUX**

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second oeuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

- en 2023, la pose de la pompe à chaleur par l'entreprise EBS ISOLATION ET CHAUFFAGE, ayant son siège à CASTRES (81100). Une copie de la facture de cette entreprise est demeurée ci-annexée.

- en 2023, l'isolation de la maison par le **VENDEUR** lui-même.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le **VENDEUR**, ne nécessitaient pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un

permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m<sup>2</sup>,

- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

L'**ACQUEREUR** est averti de l'importance de se faire fournir par le **VENDEUR** toutes les factures de ces travaux.

#### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

##### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

##### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

##### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

##### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

#### **ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX**

L'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont les suivantes :

- La société EBS ISOLATION ET CHAUFFAGE, susnommée.

Aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite lors des travaux.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **VENDEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

#### **RAPPEL DE CLAUSE SUR LES TRAVAUX**

Il résulte de l'acte reçu par Me LAGUERIE, notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM le 22 décembre 2022, publié ainsi qu'il est dit ci-dessus, et contenant vente par Monsieur et Madame DRIE à Madame PIRES, de l'Immeuble objet des présentes, ce qui suit littéralement rapporté :

"

#### **EXISTENCE DE TRAVAUX**

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

#### **Agrandissements et constructions :**

- en 1970, l'agrandissement de la maison par la réalisation de la cuisine et la construction du premier garage et de l'atelier, sans avoir obtenu d'autorisations administratives préalables.

- en 1996 et 1997, la construction du second garage (permis de construire n° 8525596EB011 en date du 31 mai 1996 – certificat de conformité en date du 9 septembre 1997.

- en 2005, la construction du mur de clôture (déclaration de travaux en date du 31 janvier 2005 accordée le 10 février 2005).

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

**Etant précisé que les travaux effectués en 1970 n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis de construire ainsi que le VENDEUR le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu en 1971.**

Les sanctions résultant de l'absence de permis de construire sont les suivantes :

- *Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée.*
- *Sanctions fiscales - les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.*
- *Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.*
- *Sanction civile de la part de la collectivité – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.*
- *Sanctions administratives - ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :*
  - *En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction.*
  - *Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.*
  - *En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.*

*L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser à postériori ce qui a déjà été réalisé par un permis de régularisation, sous réserve que la construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur au jour de la demande.*

*Dans la mesure où il n'y a plus d'action pénale ou civile possible, l'autorité administrative pourra refuser le permis sollicité sur la construction entière et ce au regard des règles d'urbanisme existantes, mais pourra autoriser, parmi les travaux sollicités, ceux nécessaires à la préservation de l'immeuble et au respect des normes.*

*Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Toutefois, il y est fait exception notamment lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis, et ce en vertu du 5° de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.*

*Travaux de rénovation :*

- *en 2016, le changement de la porte d'entrée par l'entreprise HPS ENVIRONNEMENT, ayant son siège à OLONNE SUR MER (85340),*
- *en 2017, le changement de trois fenêtres et de la porte de garage par l'entreprise HPS ENVIRONNEMENT susvisée.*



Une copie des factures de ladite entreprise est demeurée ci-annexée.

Ces travaux, compte tenu de la description faite par le **VENDEUR**, ne nécessitaient pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m<sup>2</sup>,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

L'**ACQUEREUR** est averti de l'importance de se faire fournir par le **VENDEUR** toutes les factures de ces travaux.

#### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

##### **Article 1792**

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

##### **Article 1792-1**

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

##### **Article 1792-2**

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

##### **Article 1792-3**

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

#### **Article 1792-4-1**

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

#### **ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le **VENDEUR**, ainsi qu'il est dit ci-dessus, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

**Point de départ** : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités** : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement non inertes, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs** : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances** : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;

- L'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des rénovations.

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par six ans. Les sanctions prévues par l'article L 243-3 du Code des assurances pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne

physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. L'**ACQUEREUR** est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

#### **ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX**

L'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **VENDEUR** déclare que l'entreprise ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale est l'entreprise HPS ENVIRONNEMENT, susnommée.

Aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite lors des travaux.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **VENDEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

"

Une copie des documents de construction et des factures de travaux susvisés est demeurée ci-annexée.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, obligeant le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 décembre 1994.

#### **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "*

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du	5 ans

	ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	bâtiment).	
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît, a été établi par la société dénommée R'METIC, ayant son siège à ILE D'OLONNE (85340), 31 bis rue de la Touche, à l'exception du diagnostic plomb et du diagnostic amiante qui ont été réalisés par l'entreprise LA M AISON DU DIAG, ayant son siège à SAINTE GEMME LA PLAINE (85400), 16 rue de la Verdasse. Ce dossier qui est demeuré ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité,
- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 20 septembre 2022.
- Diagnostic amiante datant du 20 septembre 2022.
- Etat parasitaire datant du 2 avril 2025.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 2 avril 2025.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 2 avril 2025.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance du contenu de ces diagnostics et en faire son affaire personnelle.

### Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **VENDEUR** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

### Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

### **Audit énergétique**

Le **BIEN** objet des présentes étant un bâtiment à usage d'habitation individuel ou collectif ne relevant pas du statut de la copropriété et appartenant aux classes A, B, C ou D, il n'a pas été établi d'audit énergétique, conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Détecteur de fumée**

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement est équipé d'un tel dispositif.

### **Broyeur**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

### **Système de chauffage**

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est électrique (pompe à chaleur air/eau)



L'**ACQUEREUR** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

#### **Climatisation/Pompe à chaleur réversible**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est équipé, au sens de l'article R 224-42 du Code de l'environnement, d'aucun système thermodynamique permettant de réchauffer et de refroidir l'air intérieur.

#### **Citerne de gaz**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

#### **Cuve à fuel**

Le **VENDEUR** déclare que l'ancienne cuve à fuel a été retirée.

#### **Cuve enterrée**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

#### **Fibre optique**

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de la fibre optique.

#### **Panneaux photovoltaïques**

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

#### **Dispositif de récupération des eaux de pluie**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

#### **Puits et forages domestiques - Information**

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est équipé d'un puits à usage domestique, dont le débit est inférieur à 1.000 m<sup>3</sup>.

**Il est ici précisé que ce puits n'alimente plus la maison.**

#### **Information sur la sécurité des piscines**

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

#### **Vidéosurveillance**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de dispositif de vidéosurveillance filmant les espaces communs.

#### **Alarme**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.

#### **Point de recharge véhicule électrique**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un point de rechargement de véhicule électrique.

#### **Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare avoir fait installer depuis moins de dix ans les éléments d'équipement susvisés, pour lesquels il n'est pas en mesure de fournir le contrat d'assurance en responsabilité des entrepreneurs.

#### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il résulte d'un contrôle de l'assainissement effectué par la société dénommée LA MAISON DU DIAG, susvisée, en date du 20 septembre 2022, dont le rapport est demeuré annexé au dossier de diagnostics susvisé, ce qui suit littéralement rapporté :

*"Eaux usées : conforme*

*Eaux pluviales : conforme".*

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance du contenu de ce rapport et en faire son affaire personnelle.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

### **Etat des risques**

Un état des risques en date du 22 avril 2025 est demeuré ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Plan de prévention des risques littoraux**

Le plan de protection des risques littoraux (PPRL) est approuvé dans les zones soumises à un risque de submersion marine.

Ce plan peut concerner le recul du trait de côte ainsi que les avancées dunaires.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux a été approuvé sur la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM par arrêté préfectoral n° 15-DDTM85-502 en date du 30 novembre 2015.

**Ce plan de prévention des risques littoraux prescrit l'élaboration d'un autodiagnostic de vulnérabilité, afin de déterminer les travaux et mesures de réduction de vulnérabilité à réaliser dans le délai de cinq ans à compter de la date d'approbation dudit plan, soit au plus tard le 30 novembre 2020.**

**Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR :**

- . qu'il n'a pas fait réaliser le relevé de la côte de 1<sup>er</sup> plancher ;
- . et qu'il n'a pas réalisé l'autodiagnostic de vulnérabilité.

**En outre, des prescriptions particulières visant à assurer la sécurité des personnes sont susceptibles d'être imposées à l'occasion de toute demande d'autorisation d'urbanisme (application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme).**

**Le notaire informe l'ACQUEREUR qui le reconnaît que la notice de présentation, le règlement, ainsi que l'ensemble des documents susvisés sont accessibles sur le site de la préfecture de la Vendée.**

**L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce qui précède, avoir reçu du notaire soussigné toutes les informations requises, ainsi que la documentation transmise par la Mairie, et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.**

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa moyen.

Une copie de la cartographie figure dans le dossier "Géorisques" ci-après visé.

#### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

**L'ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, **L'ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE**

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

*"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

*Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."*

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

*"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."*

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

*"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."*

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée.

### **RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE**

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls

frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### **REITERATION AUTHENTIQUE – TERME EXTINGTIF DES PRESENTES**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 28 novembre 2025 par le ministère de Maître François-Xavier LAGUERIE notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 5 rue Paul Berjonneau, Conseil du VENDEUR, assisté de maître Martin BEUZELIN, notaire à ROUZIERES DE TOURAINE (37360), 19 bis rue du 11 Novembre, Conseil de l'ACQUEREUR.**

L'**ACQUEREUR** devra verser entre les mains du notaire le montant du prix stipulé payable comptant et des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devant s'effectuer par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement, et non par chèque même s'il est de banque, résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds, sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts hypothécaires constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Le terme indiqué ci-dessus est considéré par les parties comme extinctif des présentes, et ce à titre de condition impulsive et déterminante de leur convention.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires et que la non-réalisation n'est pas de son fait.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, il devra le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de celui-ci s'imputera à due concurrence sur celui de la stipulation de pénalité.

Si ce défaut de réitération provient du **VENDEUR**, la stipulation de pénalité sera à sa charge.

### **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

Le rendez-vous de signature devra en toute hypothèse intervenir au plus tard le 20 juin 2025.

### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Les **PARTIES** sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** originaire.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.



### PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR**, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître François-Xavier LAGUÉRIE, notaire à SAINT- MICHEL-EN-L'HERM le 22 décembre 2022 pour une valeur de cent vingt-cinq mille euros (125 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE LA VENDEE, le 28 décembre 2022 volume 2022P, numéro 30685.

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LES SABLES D'OLONNE – 155 rue SIMON VEIL CS 90373 - 85109 LES SABLES D'OLONNE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### DROIT SUR ETAT

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

### FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de cent cinquante euros (150,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention

d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### **OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

#### **1°) Eléments d'équipement**

Le **VENDEUR** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard ( tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

L'**ACQUEREUR** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

#### **2°) Entretien, réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS**

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

### **CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES**

Le **VENDEUR** accepte que l'**ACQUEREUR** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du **VENDEUR** ou de son mandataire.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour l'**ACQUEREUR** de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUEREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés à l'**ACQUEREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.
- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

### **CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### **COMMUNICATION SUR LES ELEMENTS D'ENTRETIEN**

Le **VENDEUR** s'engage, dans toute la mesure du possible, à communiquer à l'**ACQUEREUR** avant le jour de la signature de l'acte de vente en la forme authentique, la liste des entreprises et fournisseurs auxquels il recourt habituellement pour l'entretien et les réparations de l'immeuble, et à lui remettre les notices d'utilisation des équipements ainsi qu'une simple copie des factures des éléments d'équipement.

### **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera l'office Notarial de SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 5 rue Paul Berjonneau.

### **REQUISITION**

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

### **CORRESPONDANCE**

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **FACULTE DE RETRACTATION**

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire, à son choix exclusif.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 63 rue des Roseaux à L'AIGUILLON LA PRESQU'ILE (Vendée) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte extrajudiciaire doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

- En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

#### **NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE**

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que toute notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

L'**ACQUEREUR** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif du compte lui permettant d'accéder à sa messagerie électronique, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

Toute action effectuée par l'**ACQUEREUR** au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

#### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et

la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Bruno LE GALL et Madame Karine CORCHIA :  
legall.bruno.37390@gmail.com et karinelg37@gmail.com

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

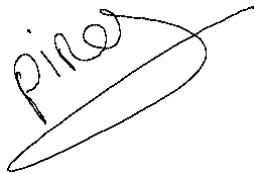
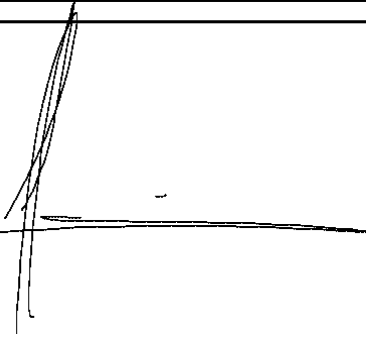
De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.



## Recueil de signature de Me BEUZELIN MARTIN

<b>Mme LE GALL Karine a signé</b> à ROUZIER-S-DE-TOURAIN le 29 avril 2025	
<b>M. LE GALL Bruno a signé</b> à ROUZIER-S-DE-TOURAIN le 29 avril 2025	
<b>et le notaire Me BEUZELIN MARTIN a signé</b> à ROUZIER-S-DE-TOURAIN L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT NEUF AVRIL	

Recueil de signature de Me LAGUERIE FRANÇOIS-XAVIER

<p><b>Melle PIRES Manon a signé</b></p> <p>à L'AIGUILLON LA PRESQU'ILE le 29 avril 2025</p>	
<p><b>et le notaire Me LAGUERIE FRANÇOIS-XAVIER a signé</b></p> <p>à L'AIGUILLON LA PRESQU'ILE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT NEUF AVRIL</p>	

Département :  
VENDEE

Commune :  
SAINT-MICHEL-EN-L HERM

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/04/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

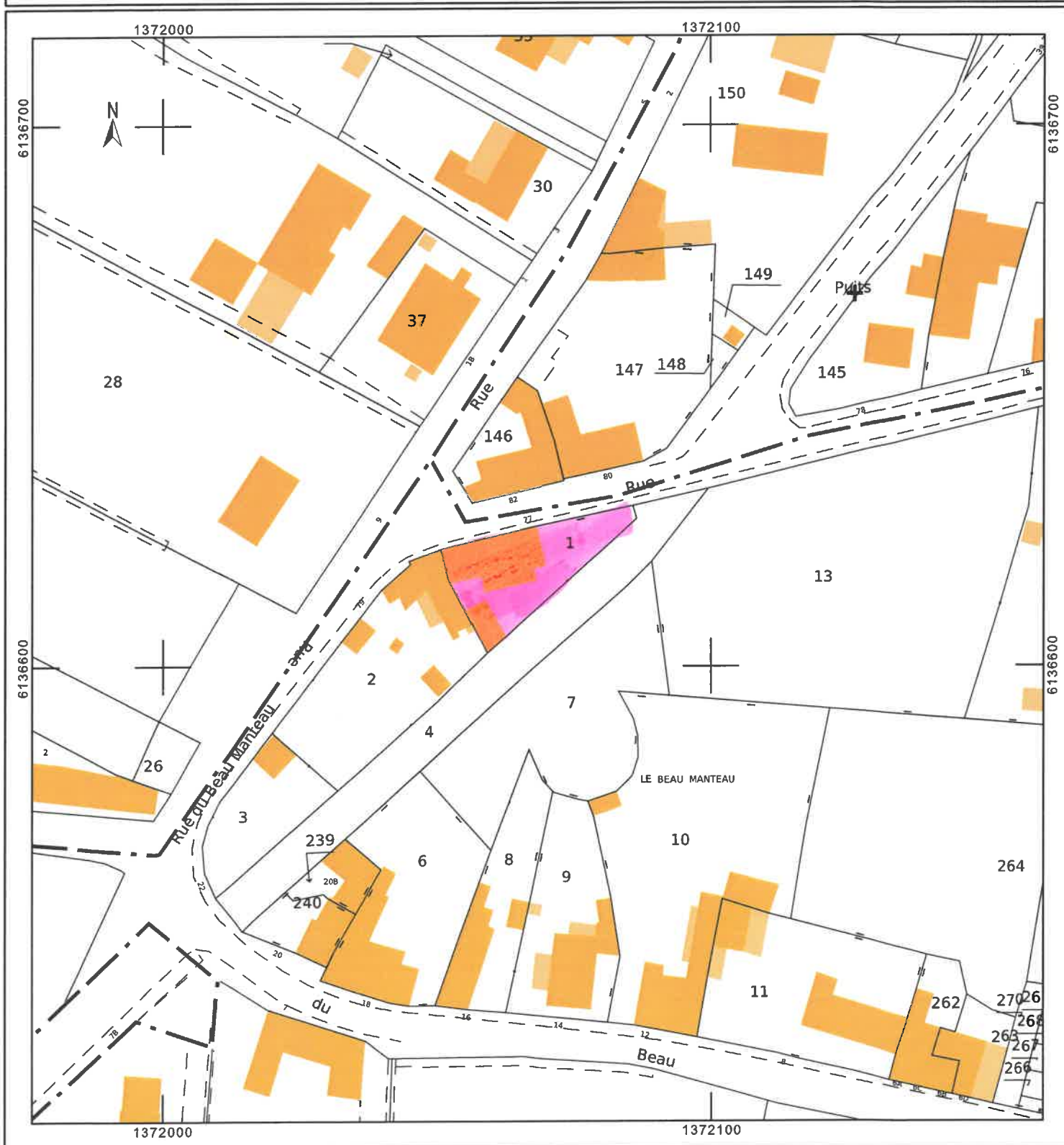
## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique Gestion Cadastre  
VENDEE  
Cité administrative Travot Rue du 93ème  
RI 85020  
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
tél. 02 51 45 12 39 -fax  
ptgc.850.la-roche-sur-  
yon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
VENDEE

Commune :  
SAINT-MICHEL-EN-L HERM

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 22/04/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

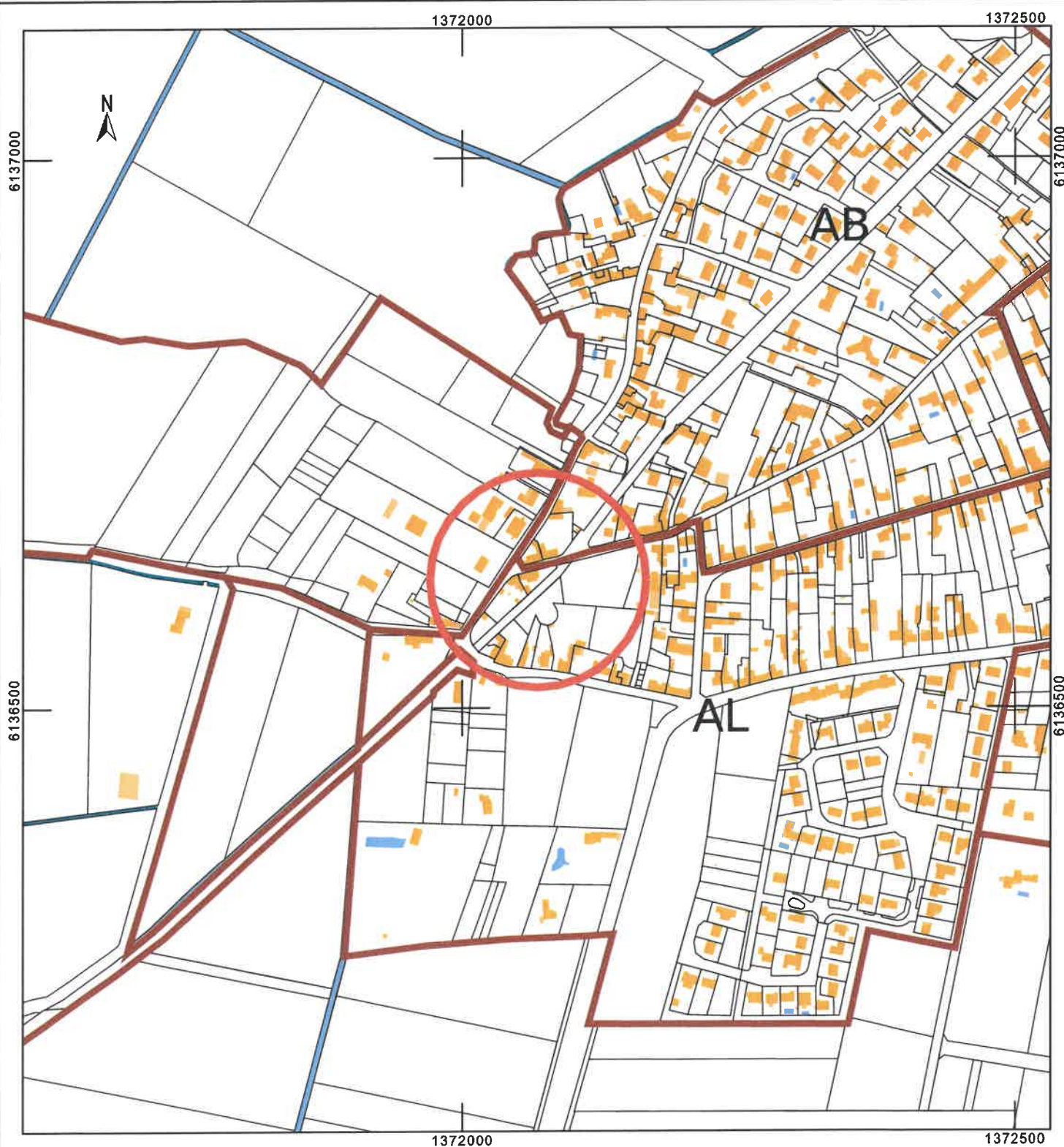
## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique Gestion Cadastre  
VENDEE  
Cité administrative Travot Rue du 93ème  
RI 85020  
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
tél. 02 51 45 12 39 -fax  
ptgc.850.la-roche-sur-  
yon@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**DECLARATION PREALABLE**  
**DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 30/09/2024 (affichage du dépôt le 30/09/2024) et complétée le 19/11/2024

N° DP 085 255 24 F0112

Par :	Madame PIRES Manon
Demeurant à :	39 Avenue des Alliés 77320 LA FERTE-GAUCHER
Sur un terrain sis à :	77 RUE DES MOULINS 85580 SAINT-MICHEL-EN-L HERM 255 AL 1
Nature des Travaux :	transformation d'un garage en une pièce d'habitation

Surface de plancher : 18 m²

**Le Maire au nom de la commune**

VU la déclaration préalable présentée le 30/09/2024 par Madame PIRES Manon ;  
VU l'objet de la déclaration :

- pour transformation d'un garage en une pièce d'habitation ;
- sur un terrain situé 77 RUE DES MOULINS ;
- pour une surface de plancher créée de 18 m² ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 février 2008, révisé le 09 juillet 2009, modifié le 09 juillet 2009, le 02 septembre 2010, le 06 septembre 2012, le 15 novembre 2012, le 12 septembre 2013 et en dernier lieu modifié le 19 juillet 2018 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 15-DDTM 85-502 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL Bassin du Lay) en date du 30 novembre 2015 ;

VU la Loi Littoral n°86-2 du 03 janvier 1986 codifiée aux articles L. 121-1 et R. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme ;

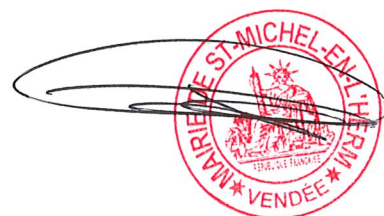
**ARRETE**

*Article unique* : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de **non opposition**.

SAINT-MICHEL-EN-L HERM, le  
Le Maire,

21 NOV. 2024

**L'ADJOINT DÉLÉGUÉ**  
**Laurence GAUDIN**



### Informations diverses

**L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait qu'à l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site « [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) ».**

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.112-2 à R.112-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

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

---

#### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

---

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application *Télérecours citoyens* accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Durée de validité de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



**HPS**  
environnement

www.hps-environnement.fr

Credit Impôts  
2017

FAITES DES ÉCONOMIES  
VALORISEZ VOTRE HABITAT

**Facture N° FB2651**

Du 18/01/2016

**M. et Mme DRIE Michel**

77 rue des moulins

85580 ST MICHEL EN L'HERM

Livraison : 77 rue des moulins

85580 ST MICHEL EN L'HERM

Chèque d'acompte CA de 477 euros

Référence	Désignation	Qté	P.U. HT	Montant HT
	Référence commande tiers : 10945 Fourniture et pose d'un double vitrage 4 10 33 2 norme CEKAL Le coefficient de transmission surfacique UG <= 1,1 W/m2.K  Dépose de l'ancienne porte d'entrée Fourniture et pose d'une porte d'entrée PVC Résistance thermique UW <= 1,7 W/m.2K et Sw >= 0,36			
PART	DOUBLE VITRAGE COLORIS BLANC 0,52*0,76 SOIT 0.40 M2	4,000	194,520	778,08
MO	MAIN D'OEUVRE DOUBLE VITRAGE Dépose de l'ancienne porte d'entrée Fourniture et pose d'une porte d'entrée PVC Résistance thermique UW <= 1,7 W/m.2K et Sw >= 0,36	1,000	116,710	116,71
PART	PORTE D'ENTREE PVC A TRAVERSE INTERMEDIAIRE COLORIS BLANC 890*2129	1,000	1 169,000	1 169,00
MO	MAIN D'OEUVRE PORTE D'ENTREE	1,000	340,000	340,00

**PAYÉ**

le 27.01.16

Code	Base HT	Taux TVA	Montant TVA
2	2 403,79	5,50	132,21

Total HT	2 403,79
<b>Net HT</b>	<b>2 403,79</b>
Total TVA	132,21
Total TTC	2 536,00
<b>NET A PAYER</b>	<b>2 536,00</b>

**SIÈGE SOCIAL**

Parc Actilonne  
Allée Titouan Lamazou  
85340 OLLONNE SUR MER  
Tél : 02 51 96 99 90  
Fax : 02 51 96 99 95

**ADRESSE POSTALE**

CS 60 088  
85103 LES SABLES D'OLONNE Cedex

**AGENCE DU MANS**

Zac des Hunaudières  
Chemin des Landes du Camp  
72230 RUAUDIN

Tél : 02 43 81 23 31  
Fax : 02 43 81 27 33

contact@hps-environnement.fr

RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ : HPS ENVIRONNEMENT se réserve la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur.

Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980).  
Toute facture impayée sera majorée d'une clause pénale égale à 35% du montant réclamé indépendamment des intérêts de retard calculés au taux légal depuis la date d'exigibilité de la facture. Les factures de la Société HPS ENVIRONNEMENT sont payables au comptant sans escompte.



S.A.S au capital de 8.000 euros - 487 613 275 00014 La Roche sur Yon - TVA C.E.E FR06 487613275  
Imprimé sur papier recyclé ce document contribue à préserver l'environnement.





HPS ENVIRONNEMENT  
**SIÈGE SOCIAL**  
Parc Actilonne  
Allée Titouan Lamazou  
85340 OLLONE SUR MER  
Tél : 02 51 96 99 90  
Fax : 02 51 96 99 95

HPS ENVIRONNEMENT  
**AGENCE DU MANS**  
Zac des Hunaudières  
Chemin des Landes du Camp  
72230 RUAUDIN  
Tél : 02 43 81 23 31  
Fax : 02 43 81 27 33

M. et Mme DRIE Michel  
77 rue des moulins  
85580 ST MICHEL EN L'HERM

## Facture FA00000578

Adresse de livraison  
M. et Mme DRIE Michel  
77 rue des moulins  
85580 ST MICHEL EN L'HERM

Date de visite préalable 01/06/2017

Date	Code client	Date échéance	Mode de règlement	Financement				
31/07/2017	DRIE85580	31/07/2017	Chèque à réception	Montant : 0,00	Report - mois : 0			
				Nbr mensualités : 0	Montant mensualités : 0,00			
Code	Description	Coloris	Dimension	Qté	P.U. HT	Montant HT	Montant TTC	TVA
	Transféré de : Commande N° CM00001257 du 01/06/2017.							
PVC	Fourniture et pose de menuiserie PVC Marque : FPEE Gamme : CONCERTO Vitrage 4/20/4 ITR GAZ Warm Edge Ouvrant 60 mm Dormant : 60 mm Étanchéité assurée par double joints EPDM Ouvrant à 3 chambres d'isolation Coef transmission thermique : UW <=1.3W/ m2k et Sw>= 0.30							
OB1PVC	CHASSIS OSCILLO BATTANT 1 VANTAIL PVC	BLANC	581X550	1,00	656,470	656,47	692,58	5,50
MOFENET	MAIN D'OEUVRE			1,00	135,000	135,00	142,43	5,50

PAYÉ

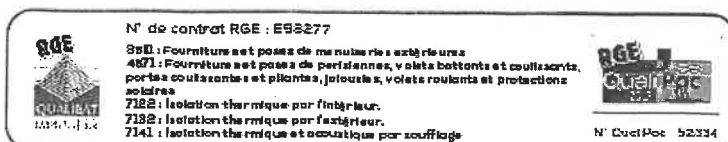
le 31.07.17

RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ : HPS ENVIRONNEMENT se réserve la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980). Toute facture impayée sera majorée d'une clause pénale égale à 35% du montant réclamé indépendamment des intérêts de retard calculés au taux légal depuis la date d'exigibilité de la facture. Les factures de la Société HPS ENVIRONNEMENT sont payables au comptant sans escompte.

Taux	Base HT	Montant TVA
5,50	791,47	43,53

Total HT	791,47
Total TVA	43,53
Total TTC	835,00
Acomptes	250,00
Net à payer	585,00 €

contact@hps-environnement.fr



HPS ENVIRONNEMENT - S.A.S au capital de 8000 euros - SIRET 487 533 275 00044 Le Rocher sur Yon - TVA C.E.FR06 487533275  
ASSURANCE : GAN 1 av d'Aquitaine 85100 Les Sables d'Ollonne - Tél : 02 51 95 17 84 - Fax : 02 51 95 34 72 - N° de contrat : 15E45706





HPS ENVIRONNEMENT  
**SIÈGE SOCIAL**  
Parc Actilonne  
Allée Titouan Lamazou  
85340 OLONNE SUR MER  
Tél : 02 51 96 99 90  
Fax : 02 51 96 99 95

HPS ENVIRONNEMENT  
**AGENCE DU MANS**  
Zac des Hunaudières  
Chemin des Landes du Camp  
72230 RUAUDIN  
Tél : 02 43 81 23 31  
Fax : 02 43 81 27 33

M. et Mme DRIE Michel  
77 rue des moulins  
85580 ST MICHEL EN L'HERM

## Facture FA00000579

Adresse de livraison  
M. et Mme DRIE Michel  
77 rue des moulins  
85580 ST MICHEL EN L'HERM

Date de visite préalable 22/05/2017

Date	Code client	Date échéance	Mode de règlement	Financement				
31/07/2017	DRIE85580	31/07/2017	Chèque à réception	Montant : 0,00 Nbr mensualités : 0		Report - mois : 0 Montant mensualités : 0,00		
Code	Description	Coloris	Dimension	Qté	P.U. HT	Montant HT	Montant TTC	TVA
PVC	Transféré de : Commande N° CM00000711 du 22/05/2017.							
	Fourniture et pose de menuiserie PVC							
	Marque : FPÉE							
	Gamme : CONCERTO							
	Vitrage 4/ 20/ 4 ITR GAZ Warm Edge							
	Ouvrant 60 mm							
	Dormant : 60 mm							
	Étanchéité assurée par double joints EPDM							
C2PVC	Ouvrant à 3 chambres d'isolation							
	Coef transmission thermique : UW<=1.3W/ m2k et Sw>= 0.30							
C2PVC	CHASSIS 2 VANTAUX PVC + OB	BLANC	850X988	1,00	1 256,850	1 256,85	1 325,98	5,50
PF1PVC	PORTE FENETRE 1 VANTAIL PVC	BLANC	800X1783	1,00	1 296,850	1 296,85	1 368,18	5,50
MOFENET	MAIN D'OEUVRE			2,00	135,000	270,00	284,85	5,50

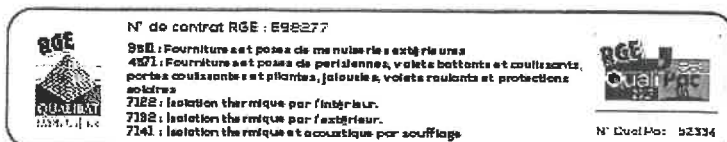
**PAYÉ**  
le 31.07.17

RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ : HPS ENVIRONNEMENT se réserve la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980). Toute facture impayée sera majorée d'une clause pénale égale à 35% du montant réclamé indépendamment des intérêts de retard calculés au taux légal depuis la date d'exigibilité de la facture. Les factures de la Société HPS ENVIRONNEMENT sont payables au comptant sans escompte.

Taux	Base HT	Montant TVA
5,50	2 823,70	155,30

Total HT	2 823,70
Total TVA	155,30
Total TTC	2 979,00
Acomptes	893,00
Net à payer	2 086,00 €

contact@hps-environnement.fr



HPS ENVIRONNEMENT - SAS au capital de 8000 euros - SIRET 487 635 275 00014 La Roche sur Yon - TVA CEE FROS 48763275  
ASSURANCE : GAN, Liv d'Aquitaine, 85100 Les Sables d'Olonne - Tél : 02 51 95 17 64 - Fax : 02 51 95 34 72 - N° de contrat : ISE-45796



HPS ENVIRONNEMENT  
**SIÈGE SOCIAL**  
Parc Actilonne  
Allée Titouan Lamazou  
85340 OLONNE SUR MER  
Tél : 02 51 96 99 90  
Fax : 02 51 96 99 95

HPS ENVIRONNEMENT  
**AGENCE DU MANS**  
Zac des Hunaudières  
Chemin des Landes du Camp  
72230 RUAUDIN  
Tél : 02 43 81 23 31  
Fax : 02 43 81 27 33

M. et Mme DRIE Michel  
77 rue des moulins  
85580 ST MICHEL EN L'HERM

## Facture FA00005548

Adresse de livraison  
M. et Mme DRIE Michel  
77 rue des moulins  
85580 ST MICHEL EN L'HERM

Date de visite préalable 20/02/2018

Date	Code client	Date échéance	Mode de règlement	Financement					
12/04/2018	DRIE85580	12/04/2018	Financement Franfinance	Montant : 2 478,00 Nbr mensualités : 24	Report - mois : 6 Montant mensualités : 112,64				
Code	Description	Coloris	Dimension	Qté	P.U. HT	Montant HT	Montant TTC	TVA	
PGENR	Transféré de : Commande N° CM00007642 du 20/02/2018. Fourniture et pose d'une porte de garage à enroulement motorisée comprenant : - Coffre profile, verrous, tablier alu - Motorisation SOMFY avec manoeuvre de secours - Dispositif anti-chute - 2 télécommandes - 1 buzzer alarme pour détection effraction								
PGE	PORTE DE GARAGE A ENROULEMENT	BLANC	2482X2500	1,00	2 936,360	2 936,36	3 230,00	10,00	
MOPG	MAIN D'OEUVRE			1,00	680,000	680,00	748,00	10,00	

**PAYÉ**

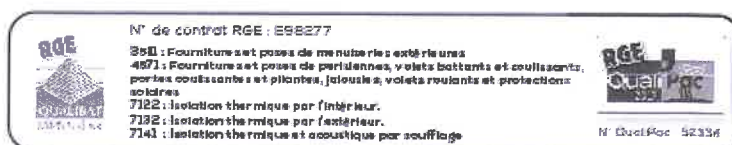
le 17.04.18

RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ : HPS ENVIRONNEMENT se réserve la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980). Toute facture impayée sera majorée d'une clause pénale égale à 35% du montant réclamé indépendamment des intérêts de retard calculés au taux légal depuis la date d'exigibilité de la facture. Les factures de la Société HPS ENVIRONNEMENT sont payables au comptant sans escompte.

Taux	Base HT	Montant TVA
10,00	3 616,36	361,64

Total HT	3 616,36
Total TVA	361,64
Total TTC	3 978,00
Acomptes	0,00
Net à payer	3 978,00 €

contact@hps-environnement.fr



HPS ENVIRONNEMENT - SAS au capital de 8000 euros - SIRET 487 533 275 00014 La Roche-sur-Yon - TVA CEE FR06 48753275  
ASSURANCE : GAN, 1 av d'Aquitaine, 85100 Les Sables d'Olonne - Tél : 02 51 96 17 84 - Fax : 02 51 96 34 72 - N° de contrat : 15E-45796

# PERMIS DE CONSTRUIRE

COMMUNE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ST MICHEL EN L'HERM

## DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

déposée le 02/05/96

Par ..... Mr DRIE Michel

Demeurant à ..... 77, rue des Moulins

85580 ST MICHEL EN L'HERM

Représenté par .....

Pour ..... édifier une dépendance

Sur un terrain sis à 77, rue des Moulins

## PERMIS DE CONSTRUIRE

N° 85 255 96 EB011

Surfaces hors-oeuvre

brute : 34 M2

nette : 33 m2

Nb de bâtiments :

NB DE LOGEMENTS :

Destination annexe

LE MAIRE

Vu la demande d'autorisation de construire sus-visée

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R-421-1 et suivants.

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22/02/94 modifié les 1er février et 7 mars 1996 :

A R R E T E :

### ARTICLE 1 :

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée, avec les prescriptions figurant aux articles suivants.

### ARTICLE 2 :

La couverture et les enduits de la dépendance projetée seront réalisés avec des matériaux de même nature et de même ton que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

### ARTICLE 3 :

Le présent permis de construire est soumis au versement des taxes mentionnées ci-dessous dont le recouvrement sera effectué ultérieurement par le Comptable du Trésor.

Taxe Locale d'Equipement (TLE) :

Montant indicatif :

1 128,00 F.

Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) :

Montant indicatif :

376,00 F.

Taxe Départementale pour le financement du CAUE (TD CAUE) :

Montant indicatif :

112,00 F.

1616

Fait à : St MICHEL-en-L'HERM

Le 31 MAI 1996

Le Maire

LOUIS GUINET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L-421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

(1) Voir la définition sur le formulaire de demande d'autorisation

---

**INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A - LIRE ATTENTIVEMENT**

- DROITS DES TIERS : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé. ...).
- VALIDITE : L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- AFFICHAGE : Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une autorisation qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat.  
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il contruit pour lui-même ou sa proche famille.

# CERTIFICAT DE CONFORMITE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<u>Numéro de dossier :</u>	<b>PC25596EB011</b>
<u>Arrêté le</u>	<b>31/05/1996</b>
<u>Adresse des travaux :</u>	<b>77, rue des Moulins 85580 ST MICHEL EN L'HERM</b>

Destinataire : **Mr DRIE Michel**  
**77, rue des Moulins**  
**85580 ST MICHEL EN L'HERM**

**OBJET :** **CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Le certificat de conformité est **ACCORDE** pour les travaux qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.*

Le - 9 SEP. 1997  
Le Maire

LOUIS GUINET



## INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire contester cette dernière peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite*).



DATE DE DÉBUT POSSIBLE DES TRAVAUX

DATE DÉPÔT

DPT

COMMUNE

ANNÉE

N° DOSSIER

29 JAN 2005

D T

108525505 EKOJH

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER

## DECLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DECLARATION DE CLÔTURE

## 1. DECLARANT

NOM, PRÉNOMS, ou DÉNOMINATION

NOM D'USAGE  
(le cas échéant)

TÉLÉPHONE

PERSONNE MORALE (nom du REPRÉSENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE)

ADRESSE (numéro et voie)

COMPLÉMENT D'ADRESSE

CODE POSTAL

LOCALITÉ DE DESTINATION

SUBDIVISION DE LUCON

- 4.FEV.2005

## 2. TERRAIN

## 21. DÉSIGNATION DU TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN

(numéro, voie ou lieu-dit, commune, code postal et bureau distributeur)

NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN

(s'il est autre que le déclarant)

## 22. CADASTRE

INDIQUER LA OU LES SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, LE OU LES NUMÉROS DES PARCELLES

SUPERFICIE TOTALE DE LA OU DES  
PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ

## 23. SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

OUI

NON

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

Le terrain est-il situé dans un LOTISSEMENT ?



## 3. PROJET

## 31. ANTÉRIORITÉ ÉVENTUELLE

Si le projet a déjà fait l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une  
demande de permis de construire, indiquer ci-dessous son numéroSi le terrain a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, indiquer ci-dessous  
sa date et son numéro

## 32. NATURE DES TRAVAUX

321. ☐ MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE
322. ☐ CONSTRUCTION NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER
323. ☐ CONSTRUCTION CRÉANT UNE SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE N'EXCÉDANT PAS 20 M<sup>2</sup> SUR UN TERRAIN SUPPORTANT DÉJÀ UN BÂTIMENT (ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2 000 m<sup>2</sup> de surface)
324. ☐ CONSTRUCTION OU OUVRAGE TECHNIQUE LIÉ AU FONCTIONNEMENT D'UN SERVICE PUBLIC
325. ☐ TRAVAUX À EXÉCUTER SUR UN IMMEUBLE CLASSÉ AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES
326. ☐ HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) N'EXCÉDANT PAS 35 M<sup>2</sup>
327. ☒ CLÔTURE

## 328.

NATURE ET DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJETÉS  
(indiquer notamment la nature et la couleur  
des matériaux apparents)Parpaings  
crépi peint  
en crèmeCADRE  
RÉSERVÉ  
à l'administrationSUITE DONNÉE  
À LA  
DECLARATION☐ opposition☐ prescriptions  
(consultables  
en mairie)☐ sans  
opposition

## 33. DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION

	Surfaces hors d'œuvre brutes (SHOB)	Surfaces déduites	Surfaces hors d'œuvre nettes (SHON)
BÂTIMENT(S) EXISTANT(S)			
BÂTIMENT(S) À DÉMOLIR			
BÂTIMENT(S) À CRÉER			

## 4. ENGAGEMENT DU DECLARANT

Je soussigné, auteur de la présente déclaration :  
CERTIFIE exacts les renseignements qui y sont contenus et M'ENGAGE à respecter les règles  
générales de construction prescrites par les textes pris en application des articles L. 111-1 et  
suivants du code de la construction et de l'habitation sous peine d'encourir les sanctions pénales  
applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11).

NOM

DATE ET SIGNATURE

## DEMANDE (FACULTATIVE) D'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT

Je demande que me soit délivré le ou les arrêtés d'alignement en application de l'article L. 112-1  
du code de la construction et de l'habitation pour la ou les voies bordant le terrain désigné ci-  
dessus dans le cadre 2.

DATE ET SIGNATURE

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL**

**de la Commission Urbanisme et Bâtiments**

**du 10 février 2005**

**OBJET : DECLARATION DE TRAVAUX N° 85.255.05.EK014**  
**Edifier une clôture**

**DEMANDEUR : Monsieur DRIÉ Michel**  
**77, rue des Moulins**  
**85580 SAINT MICHEL-EN-L'HERM**

**AVIS FAVORABLE de la Commission**

**Début des travaux envisagé le : à votre convenance**

---

**SAINT-MICHEL-EN-L'HERM,**  
**LE 16 février 2005**

**LE MAIRE,**

**L'ADJOINT DELEGUE**

**M. Hélène FLEURY**







# FACTURE

N° Facture : F-23001198  
 Date de la facture : 24/07/23  
 N° Devis : EBS - 0005023706  
 Devis émis le : 17/02/23  
 Date de réception des travaux : 20/06/23  
 Document libellé en : Euro  
 Mode de règlement Virement ou chèque  
 A payer avant le : A la réception  
 Date visite technique : 06/02/23

Travaux réalisés par : ASH ENERGIE - 84948834100033  
 ALBINOIU MADALIN MARAN  
 Lot 203 Parc des Tuileries, 17 Rue de L'Ormeteau 77500  
 CHELLES

Mme MANON PIRES  
 77 RUE DES MOULINS  
 85580 SAINT MICHEL-EN-L'HERM  
 France

Référence	Désignation	Unité	Quantité	Prix Unitaire HT	% Rem.	Montant H.T.	Code TVA
DF - 0000244369	Remplacement d'une ancienne chaudière au Fioul non-condensation par une pompe à chaleur (PAC) de type air/eau	Forfait	1,00	368,2500 €		368,25 €	5,50 %
DF - 0000244370	Dépose ancienne chaudière à Fioul - francia - Forfait Main d'œuvre	Forfait	1,00	2 394,9200 €		2 394,92 €	5,50 %
DF - 0000244371	Mise en place : main d'œuvre, percement, mise en service, raccordement, réglages et traitement du dossier	Unité	1,00	0,0000 €		0,00 €	5,50 %
DF - 0000244372	Isolation du réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans les pièces non chauffées	Unité	1,00	0,0000 €		0,00 €	5,50 %
DF - 0000244373	Régulateur NAVILINK A59NB Classe VI dont 0,12€ HT d'éco-participation	Unité	1,00	0,0000 €		0,00 €	5,50 %
DF - 0000244373	Fourniture d'une PAC air/eau de type moyenne température de marque ATLANTIC réf. ALFEA EXCELLIA A.I. 11, efficacité énergétique saisonnière selon le règlement (EU) n° 813/2013 de la commission du 2 aout 2013 de 114% dont 6,67 € HT d'éco-participation. COP de 4,25.	Unité	1,00	8 779,0500 €		8 779,05 €	5,50 %

Code	TVA Taux	Montant
0		
1	20,00	0,00 €
2	5,5	634,82 €
3	10,00	0,00 €
4		
Total TVA :		634,82 €

Total HT Net:	11 542,22 €
TVA:	634,82 €
Total TTC	12 177,04 €
« Les travaux ou prestations objet du présent document donneront lieu à une contribution financière de EBS ENERGIE (SIREN 533 333 118), versée par EBS ENERGIE dans le cadre de son rôle incitatif sous forme de prime, directement ou via son (ses) mandataire(s), sous réserve de l'engagement de fournir exclusivement à EBS Energie les documents nécessaires à la valorisation des opérations au titre du dispositif des Certificats d'Economies d'Energie et sous réserve de la validation de l'éligibilité du dossier par EBS ENERGIE puis par l'autorité administrative compétente. Le montant de cette contribution financière, hors champ d'application de la TVA, est susceptible de varier en fonction des travaux effectivement réalisés et du volume des CEE attribués à l'opération et est estimé à 5 007,49 € »	
	-5 007,49 €
Aide prévisionnelle de MaPrimeRénov'	-5 000,00 €
Net à Payer:	2 169,55 €



- **DPE :**  
*Diagnostic de Performance Energétique*
- **Diagnostics réglementaires :**  
*Termite - Amiante - Plomb - Gaz - Électricité...*
- **Thermographie :**  
*Ponts thermiques, défauts d'isolation, Conseil...*



## Dossier Technique Immobilier

### Dans le cadre d'une vente immobilière

Numéro de dossier : 25/04-01346  
Date du repérage : 02/04/2025



#### Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*

Département : ...**Vendée**

Adresse : .....**77, Rue des Moulins**

Commune : .....**85580 ST MICHEL EN L HERM**  
**Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 1**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Sans Objet**

Périmètre de repérage : **Habitation sur parcelle**

#### Désignation du propriétaire

*Désignation du client :*

Nom et prénom : ... **Mme PIRES Manon**

Adresse : ..... **77, Rue des Moulins**  
**85580 ST MICHEL EN L HERM**

#### Objet de la mission :

☒ Etat relatif à la présence de termites

☒ Etat des Risques et Pollutions

☒ Diag. Installations Electricité

☒ Diagnostic de Performance Energétique



- **DPE :**  
*Diagnostic de Performance Energétique*
- **Diagnostics réglementaires :**  
*Termite - Amiante - Plomb - Gaz - Électricité...*
- **Thermographie :**  
*Ponts thermiques, défauts d'isolation, Conseil...*



## Résumé de l'expertise n° 25/04-01346

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : ..... **77, Rue des Moulins**

Commune : ..... **85580 ST MICHEL EN L HERM**

**Section cadastrale AL, Parcelle(s) N° 1**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Sans Objet**

Périmètre de repérage : ..... **Habitation sur Parcelle**

Prestations	Conclusion
Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 3 selon la réglementation parasismique 2011 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien
DPE	Consommation conventionnelle : 130 kWh ep/m².an (Classe C) Estimation des émissions : 4 kg eqCO2/m².an (Classe A) Estimation des coûts annuels : entre 880 € et 1 230 € par an, prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Méthode : 3CL-DPE 2021 N° ADEME : 2585E1143195M
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).



- **DPE :**  
*Diagnostic de Performance Energétique*
- **Diagnostics réglementaires :**  
*Termite - Amiante - Plomb - Gaz - Électricité...*
- **Thermographie :**  
*Ponts thermiques, défauts d'isolation, Conseil...*



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **25/04-01346** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 77, Rue des Moulins 85580 ST MICHEL EN L HERM.

Je soussigné, **METAIS JEAN CLAUDE**, technicien diagnostiqueur pour la société **R'METIC** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE	METAIS JEAN CLAUDE	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	17486806	26/03/2030 (Date d'obtention : 27/03/2023)
DPE sans mention	METAIS JEAN CLAUDE	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	17486806	26/03/2030 (Date d'obtention : 27/03/2023)
Termites	METAIS JEAN CLAUDE	CERTIFNOVATION	009	04/02/2032 (Date d'obtention : 05/02/2025)
Amiante	METAIS JEAN CLAUDE	CERTIFNOVATION	009	04/02/2032 (Date d'obtention : 05/02/2025)
Gaz	METAIS JEAN CLAUDE	CERTIFNOVATION	009	04/02/2032 (Date d'obtention : 05/02/2025)
Electricité	METAIS JEAN CLAUDE	CERTIFNOVATION	009	04/02/2032 (Date d'obtention : 05/02/2025)

- Avoir souscrit à une assurance (KLARITY n° CDIAGK000190 valable jusqu'au 01/06/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **ST MICHEL EN L HERM**, le **02/04/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



### **Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

*« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »*

### **Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »*



- **DPE :**  
*Diagnostic de Performance Energétique*
- **Diagnostics réglementaires :**  
*Termite - Amiante - Plomb - Gaz - Électricité...*
- **Thermographie :**  
*Ponts thermiques, défauts d'isolation, Conseil...*



## Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 25/04-01346  
D'après la norme : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016  
Date du repérage : 02/04/2025  
Heure d'arrivée : 10 h 00  
Temps passé sur site : 01H30

### A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... **Vendée**

Adresse : ..... **77, Rue des Moulins**

Commune : ..... **85580 ST MICHEL EN L HERM**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **Sans Objet**

**Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 1**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (maison individuelle)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:**

**85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (Information au 16/01/2025) Niveau d'infestation faible**

**Arrêté préfectoral Liste des arrêtés**

**05-nov-04 - Arrêté préfectoral - 04-DDE-273 19-juin-08 - Arrêté préfectoral - n° 08 dde 175**

### B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : ..... **Mme PIRES Manon**

Adresse : ..... **77, Rue des Moulins 85580 ST MICHEL EN L HERM**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Apporteur**

Nom et prénom : ..... **ICOCC**

Adresse : ..... **Place du Docteur Giraudet**

**85460 L AIGUILLON SUR MER**

### C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : ..... **METAIS JEAN CLAUDE**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **R'METIC**

Adresse : ..... **31, Bis Rue de la Touche**

**85340 L'ILE D'OLONNE**

Numéro SIRET : ..... **914684725**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **KLARITY**

Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK000190 - 01/06/2025**

Certification de compétence **009** délivrée par : **CERTIFNOVATION 14000 CAEN, le 05/02/2025**



**D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :**

Liste des pièces visitées :

**Rez de chaussée - Terrain-Jardin,  
Rez de chaussée - Garage dépendance,  
Rez de chaussée - Entrée,  
Rez de chaussée - Salon-Séjour,  
Rez de chaussée - Cuisine,  
Rez de chaussée - Arrière-cuisine,**

**Rez de chaussée - Wc,  
Rez de chaussée - Studio en cours  
d'aménagement,  
Rez de chaussée - Dégagement,  
Rez de chaussée - Salle d'eau,  
Rez de chaussée - Chambre 1,  
Rez de chaussée - Chambre 2,  
Rez de chaussée - Combles**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez de chaussée		
Garage dépendance	Sol - Béton Mur - Parpaings, tôles Plafond - Couverture en tôles fibrociment Porte(s) en métal Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Entrée	Sol - Béton, carrelage Mur - Béton, papier peint Plafond - Lambris bois peint Porte(s) en PVC Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Salon-Séjour	Sol - Béton, carrelage Mur - Béton, papier peint Plafond - Lambris bois peint Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Béton, carrelage Mur - Enduit, placoplâtre peint Plafond - Lambris bois peint Fenêtre(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Arrière-cuisine	Sol - Béton, carrelage Mur - Placoplâtre peint Plafond - Lambris pvc Fenêtre(s) en bois Porte(s) en PVC Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Sol - Béton, carrelage Mur - Placoplâtre peint Plafond - Peinture, placoplâtre Fenêtre(s) en pvc Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Studio en cours d'aménagement	Sol - Béton, chape ciment Mur - Placoplâtre brut Plafond - Placoplâtre Porte(s) en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol - Béton, parquet flottant Mur - Enduit, papier peint Plafond - Lambris bois Fenêtre(s) en bois Porte(s) en bois Plinthes en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Béton, carrelage Mur - Enduit, faïence Plafond - Lambris pvc Porte(s) en bois	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Chambre 1	Sol - Béton, parquet flottant Mur - Enduit, papier peint Plafond - Lambris bois Fenêtre(s) en bois Porte(s) en bois Plinthes en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Béton, parquet flottant Mur - Enduit, papier peint Plafond - Lambris bois Fenêtre(s) en bois Porte(s) en bois Plinthes en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Combles	Sol - Isolant en soufflage Mur - Parpaings bruts, pierres Plafond - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

## E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicollis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

### Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.



F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

**Néant**

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Partie de toiture	Eléments structurels de charpente	Parties en rampantes
Toutes pièces	Murs porteurs	Murs doublés

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Parties/éléments cachés ou coffrés par embellissement (tapisseries, lambris, carrelage, faïence, parquet ou autres types de revêtement) et parties se trouvant derrière les éléments de la cuisine et le mobilier. Notre mission n'autorisant pas les démontages. Abords immédiats de la construction, distance de 10 mètres autour du bâti : Absence d'indice d'infestation due aux passages de termites. Habitation entièrement meublée le jour de la visite.

*Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.*

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.  
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.  
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.  
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.  
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **MME PIRES MANON**

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) : **RIEN A SIGNALER.**

J. – VISA et mentions :

*Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.*

*Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.*

*Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.*

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par*

**CERTIFNOVATION Péricecentre III 26, Avenue Thies 14000 CAEN Certificat délivré le 05 Février 2025 portant le numéro 009**

Visite effectuée le **02/04/2025**.

Fait à **ST MICHEL EN L HERM**, le **02/04/2025**

**Par : METAIS JEAN CLAUDE**



Objet de la mission :		
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité	
<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)		
Type : .....	<b>Apporteur</b>	
Nom / Société : .....	<b>ICOCC</b>	
Adresse : .....	<b>Place du Docteur Giraudet 85460 L AIGUILLON SUR MER</b>	
Téléphone : .....	<b>02.28.14.00.10</b>	
Port. : .....		
Mail : .....	<b>icocc.fr@gmail.com</b>	
Désignation du propriétaire	Désignation du ou des bâtiments	
Nom / Société : .....	<b>Mme PIRES Manon</b>	
Adresse : .....	<b>77, Rue des Moulins</b>	
CP : .....	<b>85580</b>	
Ville : .....	<b>ST MICHEL EN L HERM</b>	
Tel : .....	<b>06.03.44.45.52</b>	
Mail : .....	<b>manonpires1202@gmail.com</b>	
Mission		
Personne à contacter (avec tel) : .. <b>Mme PIRES Manon</b>		
Type de bien à expertiser : .....		<b>Habitation (maison individuelle)</b>
Catégorie du bien : .....		<b>(IGH/ERP) Autres</b>
Date du permis de construire : .....		<b>&lt; 1949</b>
Section cadastrale : .....		<b>Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 1</b>
Numéro de lot(s) : .....		<b>Non communiqué</b>
Lots rattachés : .....		<input type="checkbox"/> Cave , <input type="checkbox"/> Garage , <input type="checkbox"/> Terrain , <input type="checkbox"/> Autre
Périmètre de repérage : .....		
Autres informations : .....		<input type="checkbox"/> Ascenseur, <input type="checkbox"/> Animaux
		<b>82</b>
Remise des clés : .....		
Date et heure de la visite : .....		<b>02/04/2025 à 10 h 00 durée approximative 02 h 05</b>
Précisions : .....		
Locataire		
Nom / Société : .....		<b>Mme PIRES Manon</b>
Adresse : .....		<b>77, Rue des Moulins</b>
Code Postal : .....		<b>85580</b>
Ville : .....		<b>ST MICHEL EN L HERM</b>
Téléphone : .....		
Mail : .....		<b>manonpires1202@gmail.com</b>
Paraphe du donneur d'ordre :		
Administratif		
Facturation : .....	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Donneur d'ordre <input type="checkbox"/> Notaire	
Facturation adresse : .....	<b>ICOCC - Place du Docteur Giraudet - 85460 L AIGUILLON SUR MER</b>	
Destinataire(s) des rapports : .....	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Donneur d'ordre <input type="checkbox"/> Notaire <input type="checkbox"/> Agence	
Destinataire(s) adresse : .....	<b>ICOCC - Place du Docteur Giraudet - 85460 L AIGUILLON SUR MER</b>	
Destinataire(s) e-mail : .....	<b>icocc.fr@gmail.com</b>	
Impératif de date : .....	<b>02/04/2025</b>	
Information relative à tout diagnostic :		

- \* Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- \* Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- \* Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- \* Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- \* Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.
- \* Le diagnostiqueur doit pouvoir être accompagné par un examinateur représentant l'organisme de certification, ce devra pouvoir avoir l'accès au site en cours de diagnostic

## Spécificité au constat termites / parasitaire :

- \* En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- \* Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

## Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

- \* Dans le cas d'un DPE réalisé pour une habitation, il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir l'ensemble des éléments permettant de caractériser le bien (Taxe d'habitation, documents techniques permettant de connaître les matériaux utilisés lors de la construction ou de travaux, les plans de configuration du bien/de l'immeuble (plans de ventes, plans architectes, plans de copropriété), anciens diagnostics énergétiques, les descriptifs techniques et justificatifs d'entretien des installations (chauffage, climatisation, ECS et ventilation). Dans le cas des locaux tertiaires, l'obligation du donneur d'ordre porte sur la fourniture des relevés de consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire et autres usages des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera les recherches nécessaires, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

## Spécificité au diagnostic de l'Installation Intérieure d'électricité :

- \* Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- \* Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Signature du donneur d'ordre :



**ATTESTATION D'ASSURANCE  
RESPONSABILITE CIVILE  
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 01/06/2024 au 01/06/2025

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance - 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

**R'METIC**

Représenté par : METAIS KARINE

31 R DE LA TOUCHE

85340 L'ILE-D'OLONNE

N° SIREN : 914684725

Date de création : 2022-06-15

Téléphone : 0660129336

Email : contact@rmetic.fr

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, sous le n°**CDIAGK000190** souscrit à effet du 1 juin 2024. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à 600 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,  
le 7 juin 2024

Par délégation de l'assureur :  
Ying Liang



Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy  
N° Orías : 22004261 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



Docusign Envelope ID: C2736AF5-543B-4F8D-BB91-B09732B94469



## CERTIFICAT DE COMPETENCES Diagnosticteur Immobilier

CertifNovation SAS attribue la certification de compétences de personnes à :

**Jean-Claude METAIS**

Cette certification concerne les diagnostics suivants :

**Amiante sans mention du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Electricité du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Gaz du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Termites France Métropolitaine du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Odile DIOT  
Présidente**

Le 05/02/2025  
Numéro de certificat : 0009

Signé par :

*DIOT Odile*

2D06FEC7F5AB453...



Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable sous réserve des dispositions contractuelles ainsi que la validation satisfaisante des résultats des divers audits de surveillances.

Adresse de l'Organisme Certificateur : **CERTIFNOVATION**  
Péricentre III - 26 avenue de Thiès  
14000 CAEN





- **DPE :**  
*Diagnostic de Performance Energétique*
- **Diagnostics réglementaires :**  
*Termite - Amiante - Plomb - Gaz - Électricité...*
- **Thermographie :**  
*Ponts thermiques, défauts d'isolation, Conseil...*



## Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/04-01346  
Date du repérage : 02/04/2025  
Heure d'arrivée : 10 h 00  
Durée du repérage : 01 h 15

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

### 1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

*Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :*

Type d'immeuble : ..... **Maison individuelle**  
Adresse : ..... **77, Rue des Moulins**  
Commune : ..... **85580 ST MICHEL EN L HERM**  
Département : ..... **Vendée**  
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 1, identifiant fiscal : 85021111035255 bf**  
*Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :* **Sans Objet**  
Périmètre de repérage : ..... **Habitation sur parcelle**  
Année de construction : ..... **< 1949 (Rénovation récente)**  
Année de l'installation : ..... **> 15 ans**  
Distributeur d'électricité : ..... **Erdif**  
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

### 2. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*

Nom et prénom : ..... **ICOCC**  
Adresse : ..... **Place du Docteur Giraudet**  
..... **85460 L AIGUILLON SUR MER**  
Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Apporteur**

*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:*

Nom et prénom : ..... **Mme PIRES Manon**  
Adresse : ..... **77, Rue des Moulins**  
..... **85580 ST MICHEL EN L HERM**

### 3. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... **METAIS JEAN CLAUDE**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **R'METIC**  
Adresse : ..... **31, Bis Rue de la Touche**  
..... **85340 L'ILE D'OLONNE**  
Numéro SIRET : ..... **914684725**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **KLARITY**  
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK000190 - 01/06/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **CERTIFNOVATION 14000 CAEN**  
le **05/02/2025** jusqu'au **04/02/2032**. (Certification de compétence **009**)

#### 4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

#### 5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

##### **Anomalies avérées selon les domaines suivants :**

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☒ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. <b>(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)</b>
	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. <b>(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)</b>
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. <b>Remarques :</b> 30mA DE 40A AU LIEU DE 63A AVEC CIRCUIT DE 32A



Domaines	Anomalies
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). <b><u>(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)</u></b>
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.

**Anomalies relatives aux installations particulières :**

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

**Informations complémentaires :**

- ☒ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA
	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

**6. – Avertissement particulier****Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés**

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence <b><u>Point à vérifier :</u></b> Elément constituant la prise de terre approprié <b><u>Motifs :</u></b> SE TROUVE EN ETRRE
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre <b><u>Point à vérifier :</u></b> Présence d'un conducteur de terre <b><u>Motifs :</u></b> SE TROUVE EN TERRE
	Caractéristiques techniques <b><u>Point à vérifier :</u></b> Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale <b><u>Motifs :</u></b> SE TROUVE DANS LES DOUBLAGES
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques <b><u>Point à vérifier :</u></b> Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire <b><u>Motifs :</u></b> SE TROUVE DANS LES DOUBLAGES

**Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :****Néant**

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Prévoir le passage d'un homme de l'art (Electricien)

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par  
**CERTIFNOVATION Péricentre III 26, Avenue Thies 14000 CAEN Certificat délivré le 05 Février  
2025 portant le numéro 009***

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **02/04/2025**

Etat rédigé à **ST MICHEL EN L HERM**, le **02/04/2025**

**Par : METAIS JEAN CLAUDE**



## 8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

**Appareil général de commande et de protection** : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.  
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

**Protection différentielle à l'origine de l'installation** : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.  
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Prise de terre et installation de mise à la terre** : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.  
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Protection contre les surintensités** : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.  
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

**Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.  
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.  
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Matériels électriques présentant des risques de contact direct** : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

**Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage** : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

**Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives** : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

**Piscine privée ou bassin de fontaine** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

**Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique** : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

**Socles de prise de courant de type à obturateurs** : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

**Socles de prise de courant de type à puits** : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Photos



Photo 1

30mA de 40A au lieu de 63A ( en présence d'un circuit 32A)



Photo2

CONDUCTEURS VISIBLES





Photo 3

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT 500mA



Photo 4

SEUIL DE DECLENCHEMENT DU 30mA

	<p>Photo5</p> <p>SEUIL DE DECLENCHEMENT DU 500mA</p>
	<p>Photo 6</p> <p>VALEUR DE TERRE MESUREE</p> <p>Celle-ci est supérieure à la valeur maximale autorisée (100 ohms)</p>

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

DocuSign Envelope ID: C2736AF5-543B-4F8D-BB91-B09732B94469



## CERTIFICAT DE COMPETENCES Diagnosticteur Immobilier

CertifNovation SAS attribue la certification de compétences de personnes à :

**Jean-Claude METAIS**

Cette certification concerne les diagnostics suivants :

**Amiante sans mention du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Electricité du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Gaz du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Termites France Métropolitaine du 05/02/2025 au 04/02/2032**

Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

**Odile DIOT**  
Présidente

Le 05/02/2025  
Numéro de certificat : 0009

Signé par :  
  
2206FE7F5AB453...



Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L 271-4 et suivants, R 271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable sous réserve des dispositions contractuelles ainsi que la validation satisfaisante des résultats des divers audits de surveillances.

Adresse de l'Organisme Certificateur : **CERTIFNOVATION**  
Péricentre III - 26 avenue de Thiès  
14000 CAEN





# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2585E1143195M](#)  
Etabli le : 03/04/2025  
Valable jusqu'au : 02/04/2035

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

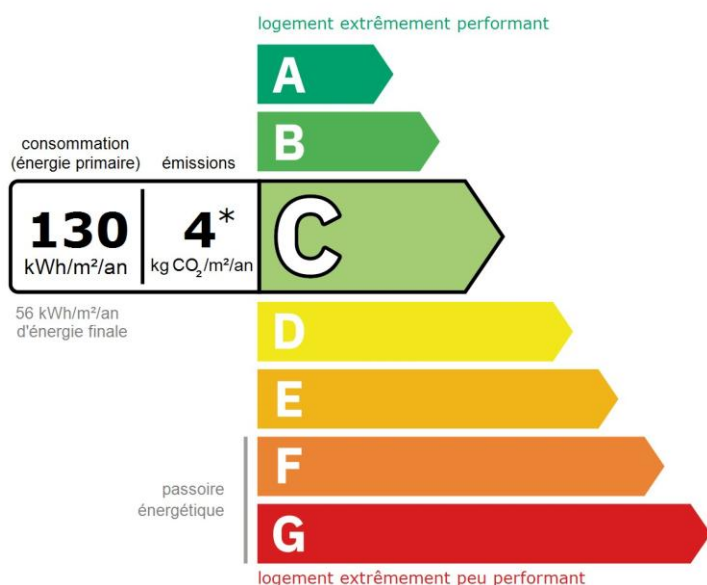


Adresse : **77, Rue des Moulins**  
**85580 ST MICHEL EN L HERM**

Type de bien : Maison Individuelle  
Année de construction : Avant 1948  
Surface de référence : **82 m²**

Propriétaire : Mme PIRES Manon  
Adresse : 77, Rue des Moulins 85580 ST MICHEL EN L HERM

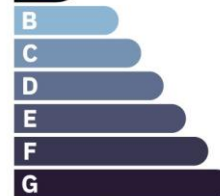
## Performance énergétique et climatique



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

**A** — 4 kg CO<sub>2</sub>/m²/an



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 332 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 1 719 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **880 €** et **1 230 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

### Informations diagnostiqueur

#### R'METIC

31, Bis Rue de la Touche  
85340 L'ILE D'OLONNE  
tel : Port : 06 14 40 08 10

Diagnosticteur : METAIS JEAN CLAUDE

Email : [contact@rmetic.fr](mailto:contact@rmetic.fr)

N° de certification : 17486806

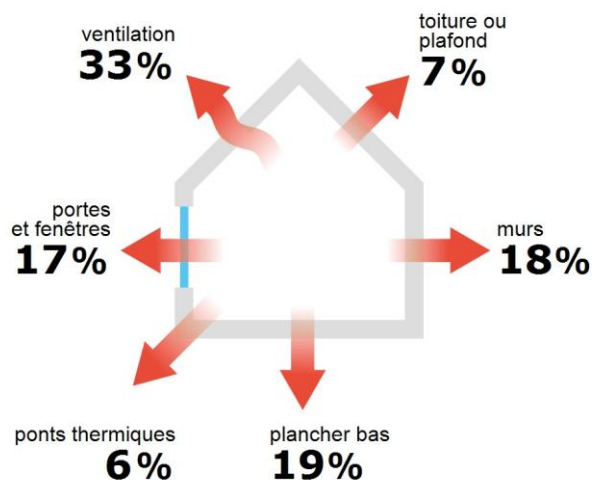
Organisme de certification : BUREAU VERITAS  
CERTIFICATION France

SAS R'METIC  
au capital de 1 000 €  
31, Bis rue de la Touche  
85340 L'ILE D'OLONNE  
Tel : 06 14 40 08 10  
Siret : 914 684 725 00015 - APE 7120B



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

## Schéma des déperditions de chaleur



## Performance de l'isolation

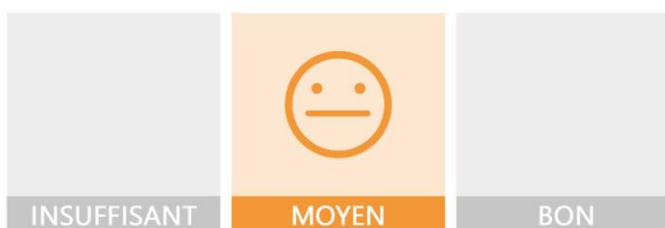


## Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable après 2012

## Confort d'été (hors climatisation)\*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

## Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux












chauffage au bois

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).



## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	4 749 (2 065 é.f.)	entre 390 € et 540 €	 45 %
 eau chaude	⚡ Electrique	4 507 (1 960 é.f.)	entre 370 € et 510 €	 42 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	364 (158 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 3 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	1 093 (475 é.f.)	entre 90 € et 130 €	 10 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>10 713 kWh</b> (4 658 kWh é.f.)	<b>entre 880 € et 1 230 €</b> par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 103ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

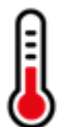
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

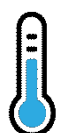


## Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture **soit -129€ par an**

## Astuces

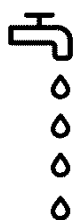
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



## Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

## Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



## Consommation recommandée → 103ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

42ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture **soit -115€ par an**

## Astuces





- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.








En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr)

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement






	description	isolation
 <b>Murs</b>	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm avec isolation intérieure (réalisée après 2021) donnant sur un garage / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée après 2021) donnant sur l'extérieur / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée après 2021) donnant sur un garage	moyenne
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	insuffisante
 <b>Toiture/plafond</b>	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation extérieure (réalisée entre 1989 et 2000) Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure ( $R=7\text{m}^2\cdot\text{K/W}$ )	très bonne
 <b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres oscillo-battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée et volets battants PVC (tablier $> 22\text{mm}$ ) / Fenêtres oscillo-battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée / Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée et volets battants PVC (tablier $> 22\text{mm}$ ) / Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois (tablier $< 22\text{mm}$ ) / Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 10 mm et volets battants bois (tablier $< 22\text{mm}$ ) / Porte(s) pvc avec double vitrage / Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	PAC air/eau installée à partir de 2017 avec programmateur sans réduit (système individuel). Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Auto réglable après 2012
 <b>Pilotage</b>	Avec intermittence centrale sans minimum de température

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

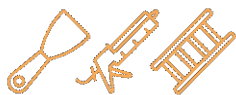
Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 <b>Chauffe-eau</b>	Vérifier la température d'eau du ballon ( $55^{\circ}\text{C}$ - $60^{\circ}\text{C}$ ) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de $50^{\circ}\text{C}$ ).
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

## Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.




Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

## Les travaux essentiels




Montant estimé : 3300 à 4900€

Lot	Description	Performance recommandée
 Plancher	Isolation des planchers sous chape flottante. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 18200 à 27200€

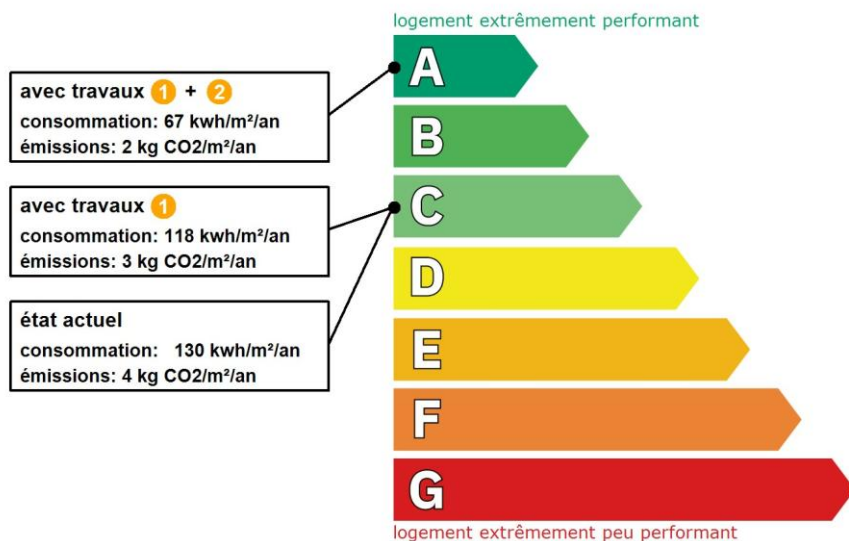
Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$ $U_d = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire	

## Commentaires :

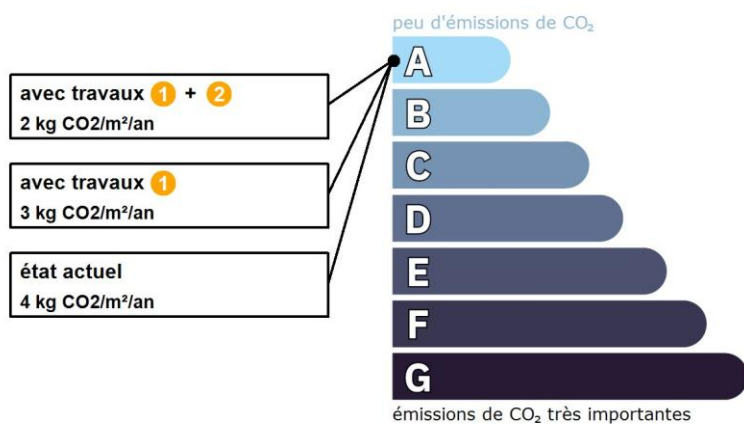
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

## Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



## Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :  
BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**  
Référence du DPE : **25/04-01346**  
Date de visite du bien : **02/04/2025**  
Invariant fiscal du logement : **85021111035255 bf**  
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 1**  
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**  
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
**Rapport mentionnant la composition des parois**  
**Factures de travaux**  
**Photographies des travaux**








**La surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**











Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.



L'occupation du bien (Nombres d'occupants, pièces non chauffées) ainsi que les habitudes de vie (température, nombre de douche/bain) peuvent provoquer des écarts entre les consommations conventionnelles et les consommations réelles.














































Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	85 Vendée
Altitude	 Donnée en ligne	3 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	 Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	82 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m



















































Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	 Observé / mesuré 11,54 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesuré 5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Commentaires	 Observé / mesuré CUISINE ET ARRIERE CUISINE
Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré 46,61 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré l'extérieur














































	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	50 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 3 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	16,25 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	16.25 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	44 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	50 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	après 2021
	Commentaires	 Observé / mesuré	SALON SUR GARAGE
Mur 4 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	8,11 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	après 2021
	Commentaires	 Observé / mesuré	ARRIERE CUISINE DONNANT SUR GARAGE
Mur 5 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	2,23 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	2.23 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	44 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	après 2021
	Commentaires	 Observé / mesuré	WC DONNANT SUR GARAGE
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	82 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	 Observé / mesuré	35 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	 Observé / mesuré	82 m²
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	non
Plafond 1	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	27 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	 Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	1989 - 2000
	Commentaires	 Observé / mesuré	RAMPANT CUISINE ARRIERE CUISINE ET WC
Plafond 2	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	56 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	56 m²
	Surface Aue	 Observé / mesuré	65 m²

















































Fenêtre 1 Sud	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Résistance isolant	 Observé / mesuré	7 m².K/W
			COMBLES
	Commentaires	 Document fourni	HPS FACTURE FA2036 EN DATE DU 03 FEVRIER 2012 OUATE DE CELLULOSE
	Surface de baies	 Observé / mesuré	0,91 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Uw (saisie directe)	 Document fourni	1.3
	Sw (saisie directe)	 Document fourni	0.3
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
Fenêtre 2 Sud	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
			ARRIERE CUISINE
	Commentaires	 Document fourni	HPS ENVIRONNEMENT FACTURE FA00000579 EN DATE DU 31 JUILLET 2017
	Surface de baies	 Observé / mesuré	0,36 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Fenêtre 3 Sud	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
			WC
	Commentaires	 Document fourni	FACTURE HPS ALTEC EN DATE DU 31 JUILLET 2017 FA00000578
	Surface de baies	 Observé / mesuré	2,62 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
















	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Commentaires	 Observé / mesuré	CUISINE 2 FENETRES
	Surface de baies	 Observé / mesuré	3,84 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest
Fenêtre 4 Sud	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 5 Nord	Commentaires	 Observé / mesuré	CHAMBRE SUD 2 FENETRES
	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,49 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	10 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Fenêtre 6 Nord	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Commentaires	 Observé / mesuré	CHAMBRE NORD SUR RUE
	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
































Porte-fenêtre Sud	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	10 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Commentaires		Observé / mesuré	SALON SUR RUE SUR RUE
	Surface de baies		Observé / mesuré	1,5 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Uw (saisie directe)		Document fourni	1.3
	Sw (saisie directe)		Document fourni	0.30
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
Porte 1	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
				ARRIERE CUISINE
	Commentaires		Document fourni	HPS ENVIRONNEMENT FACTURE FA00000579 EN DATE DU 31 JUILLET 2017
	Surface de porte		Observé / mesuré	1,91 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en PVC
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte avec double vitrage
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	oui
	Uporte (saisie directe)		Document fourni	1.7 W/m².K
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
				ENTREE SUR RUE NORD EST
	Commentaires		Document fourni	HPS ENVIRONNEMENT FACTURE FB2651 EN DATE DU 18 JANVIER 2017
Porte 2	Surface de porte		Observé / mesuré	1,64 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Nord
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur

	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Commentaires	 Observé / mesuré	ARRIERE CUISINE SUR GARAGE FACADE NORD
<b>Pont Thermique 1 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 1 Sud
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	3,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 2 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 2 Sud
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	2,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 3 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Porte-fenêtre Sud
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 4 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 3 Sud
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	9,3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 5 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest / Fenêtre 4 Sud
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	11,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 6 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest / Fenêtre 5 Nord
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 7 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest / Fenêtre 6 Nord
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 8 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest / Porte 1
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 9 (négligé)</b>	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 4 Nord / Porte 2
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 10</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé

Pont Thermique 11	Longueur du PT	 Observé / mesuré	6,8 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	22,3 m
Pont Thermique 12	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	6,5 m
Pont Thermique 13	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 4 Nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	3,9 m
Pont Thermique 14	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	0,9 m

## Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée		Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable après 2012
	Année installation	 Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	oui
	Commentaires	 Document fourni	HPS FA2720 EN DATE DU 13 JUIN 2012
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	 Observé / mesuré	82 m²
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - PAC air/eau installée à partir de 2017
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2023
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	SCOP / COP	 Observé / mesuré	4,2
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	1980 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale sans minimum de température
	Commentaires	 Document fourni	EBS ISOLATION ET CHAUFFAGE
Eau chaude sanitaire			ALFEA EXCELLIA
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2023
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	 Observé / mesuré	200 L
	Commentaires	 Document fourni	STEATITE 200 LITRES

**Références réglementaires utilisées :**

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** R'METIC 31, Bis Rue de la Touche 85340 L'ILE D'OLONNE

Tél. : Port : 06 14 40 08 10 - N°SIREN : 914684725 - Compagnie d'assurance : KLARITY n° CDIAGK000190

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2585E1143195](#)

[M](#)





## Certificat attribué à

**Jean-Claude METAIS**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	27/03/2023	26/03/2030
DPE sans mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	27/03/2023	26/03/2030

Date : 02/10/2024

Numéro du certificat : **17486806**

**Samuel DUPRIEU - Président**

\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus. Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme. [Cliquez ici pour vérifier la validité de ce certificat](#)  
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie



**BUREAU  
VERITAS**



# Résumé de l'expertise

## N° 2022/09/20 DRIE

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :








Adresse : ..... **77 Rue des moulins**

Commune : ..... **85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

, **Lot numéro Non communiqué**

Périmètre de repérage : .... **MAISON**

	Prestations	Conclusion
	DPE	<div> <div> <div>301</div> <div>kWh/m²/an</div> </div> <div> <div>78</div> <div>kg CO₂/m²/an</div> </div> <div> <div>F</div> </div> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 1 880 € et 2 580 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement ADEME : 2285E2158613X</p>
	Amiante	<p>Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.</p> <p><u>*attente résultat analyse amiante toiture atelier.</u></p>
	CREP	<p>Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.</p>
	Gaz	<p>L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.</p>
	Électricité	<p>L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).</p>
	Etat Termite	<p>Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.</p>
	Assainissement	<p>Eaux usées : conforme Eaux pluviales : conforme</p>



FACTURE N° <b>F1635</b>	Date : <b>20/09/2022</b>
<b>La Maison du Diag</b> <b>16 Rue de la verdasse, 85400 Sainte Gemme la plaine</b> <b>Tél. : 0623193186 /</b> SIRET : ..... 82855225700010 Police d'assurance : ... gan-assurance 171.374.607 Code APE : ..... 7120B Capital social : - N°TVA : FR64828552257	

M.et Mme DRIE  
77 Rue des moulins  
85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM

Facture correspondant au dossier :

Référence	Effectuée le	Immeuble bâti visité
2022/09/20 DRIE	20/09/2022	M. DRIE 77 Rue des moulins 85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM

Prestations réalisées : Constat amiante avant-vente, Etat relatif à la présence de termites, Exposition au plomb (CREP), Diag. Assainissement, Diag. Installations Gaz, Diag. Installations Electricité, Diagnostic de Performance Energétique

Référence	Désignation	Montant € TTC
6 DIAG	6 DIAGNOSTICS MAISON	410,00
1 DIAG	1 prélèvement amiante laboratoire	40,00

Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Une indemnité forfaitaire de 40€ pour frais de recouvrement sera appliquée en cas de retard de paiement pour les professionnels conformément aux articles L441-3 et L441-6 du code de commerce - Pas d'escompte pour paiement anticipé - **Date d'échéance : à réception de la facture** \*Diagnostic Termites avec un seul renouvellement compris dans le tarif.

Total HT	375,00 €
Détail TVA	TVA 20% : 75 €
Total TVA	75,00 €
Total TTC	<b>450,00 €</b>

Détail Paiement	
Total Paiement	0,00 €
Montant dû	<b>450,00 €</b>

----- ✂ -----  
Merci de retourner ce coupon avec le règlement

N° de dossier : **2022/09/20 DRIE**

N° de facture : **F1635**

Montant dû : **450,00 €**

Adresse de facturation : **M. DRIE**

**77 Rue des moulins**

**85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**

Si vous souhaitez réaliser le paiement par virement bancaire voici nos coordonnées IBAN : FR7614445004000800468330848 BIC : CEPAFRPP444 .

**RESERVE DE PROPRIETE** : Les rapports demeurent la propriété de notre société et ne pourront être utilisés jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur (Loi du 12 mai 1980). Voir nos conditions générales de vente jointes avec cette facture



## **CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **1 - Objet**

Les présentes conditions générales définissent le cadre de nos contrôles de même que nos obligations respectives. Des conditions spécifiques additionnelles ou dérogatoires peuvent être convenues dans « Une convention particulière ». Nous nous réservons la faculté de modifier ces conditions générales aussi longtemps que nous n'avons pas expressément accepté les prestations à effectuer. Sauf dérogation expresse et signée par l'un de nos délégués, les présentes conditions générales s'appliquent à l'exclusion de toute autre condition qui nous serait communiquée.

### **2 – Modalités d'exécution**

A - Afin d'exécuter nos prestations dans les meilleures conditions, nous vous demandons, suivant la nature des interventions :

- de mettre à la disposition de nos délégués, les documents, logiciels, systèmes nécessaires à la bonne exécution de la mission,
- de veiller aux formalités et autorisations d'accès, à l'accompagnement de nos délégués, à la remise à ceux ci des consignes à respecter dans l'installation visitée et à la mise à disposition des appareils ou équipements divers de sécurité propres à cette installation,
- de communiquer à nos délégués, par un responsable de la sécurité, les informations et instructions particulières relatives à l'installation visitée, et de nature à assurer la sécurité, l'hygiène et la santé de nos délégués ; le cas échéant, cette communication peut également s'effectuer directement auprès de notre Direction.
- De prévoir les prestations ou la présence de l'un de vos mandataires, entre autres pour la manœuvre des appareils à contrôler, les démontages nécessaires au bon déroulement des missions confiées,
- De mettre à la disposition de nos délégués, à vos frais, pour toute intervention à une hauteur supérieure à trois mètres, les moyens d'accès nécessaires : escabeaux, échelles, échafaudage, plate-forme élévatrice.

B - Nous nous réservons la faculté de confier certaines prestations à d'autres organismes ou laboratoires agissant sous notre responsabilité, dans les limites autorisées par les dispositions légales et les règles d'agrément ou d'accréditation concernées, ce notamment pour les missions à l'étranger.

C - Nos rapports sont rédigés à votre nom et pour votre compte. Ils sont établis et seront adressés soit à vous même ou à la personne de votre choix en un exemplaire unique, en Français.

Sauf obligation légale ou résultant d'une accréditation, nous n'assurons pas la conservation des données du rapport au delà de trois ans.

Les conclusions du rapport reflètent exclusivement les constatations faites au moment de l'intervention.

### **3 – Détermination – révision des prix – facturation**

A - Détermination et contenu des prix :

Nos prix sont fixés d'un commun accord. Ils sont établis sur la base d'une journée de travail de huit heures, comprise entre 6 heures et 20 heures, du lundi au vendredi, à l'exclusion des jours fériés légaux, sans que la journée de travail, déplacements compris excède neuf heures.

B – Donnent lieu à supplément les prestations effectuées :

- le samedi, ou entre 20 heures et 6 heures : 50 % de supplément,
- au delà de huit heures par jour : 50 % de supplément,
- les dimanches et jours fériés : 100 % de supplément.

C – Pour une cause quelconque, des prestations et frais peuvent être rendus nécessaires au delà de ce qui est prévu. Il en va notamment ainsi des investigations supplémentaires qui, en dérogation au programme fixé, seraient jugées nécessaires en vertu des constatations faites en cours d'exécution des prix. Le prix de ces prestations et frais seraient déterminés suivant les principe énoncés précédemment. Nos prix sont établis en Euros TVA incluse à un taux de 20 %.

D – révision des prix :

Nos prix hors taxes restent garantis pendant une durée de trente jours à compter de la date de signatures des présentes. Ils peuvent être ensuite révisés conformément à la législation en vigueur.

E – Facturation

Chacune des missions reprises ci-dessus donne lieu à l'émission d'une facture, et ce dès l'envoi du rapport y afférent. Les frais et débours de mission ainsi que les prestations et frais supplémentaires font l'objet de décomptes séparés calculés suivant les tarifs en vigueur au moment de l'exécution de la mission, ou suivant les prix et modalités convenus dans la convention particulière.

F – Conditions de paiement

Nos factures sont payables à notre siège, au comptant sans escompte, avant l'envoi du rapport sauf dans le cas de paiement à l'acte authentique. Tout refus de paiement pour quelque cause que ce soit nous sera notifié par écrit dans les 8 jours.

Dans le cas d'une mission commandée par un mandataire du propriétaire, ledit mandataire restera caution solidaire du propriétaire jusqu'au règlement intégral de la facture. Aucun rapport ne sera envoyé avant le règlement complet de la mission.

Le paiement de nos factures s'effectuera exclusivement entre nos mains. Nous ne pourrions dès lors en aucun cas, être tenus d'en poursuivre le règlement auprès de tiers.

En cas de retard de paiement, nous nous réservons le droit, sans avertissement préalable, de suspendre nos prestations et de les reprendre, sauf avis contraire de votre part, dès régularisation du paiement.

La réglementation nous oblige, dans certains cas, d'aviser les autorités de tutelle, de la suspension de nos prestations.

Le défaut de paiement de tout ou partie d'une facture entraîne de plein droit et sans mise en demeure :

- a) l'exigibilité de tous les autres états même non échus.
- b) Une majoration de 15 % de la somme due à titre d'indemnité de recouvrement, sans toutefois que cette indemnité puisse être



inférieure à 25 euros.

- c) La mise à votre débit d'un intérêt calculé au taux en vigueur des intérêts légaux et calculé par jour à partir de l'échéance, sur les montants impayés.

Tout changement de situation, tel que notamment vente ou apport de tout ou partie de votre entreprise, décès, incapacité, difficultés ou cessation de paiement, liquidation de biens, règlement judiciaire, suspension provisoire de poursuites, concordat, faillite ou tout autre procédure analogue, dissolution ou modification de forme, même après exécution partielle des marchés ou commande, entraîne l'application des mêmes dispositions que celles qui sont prévues en cas de non paiement des factures.

#### **4 – Engagement des parties – responsabilités.**

Sauf dérogation particulière, nos prestations relèvent de la compétence exclusive des organismes de contrôle, d'inspection ou de certification, de laboratoires agréés, accrédités ou notifiés.

Toute réclamation devra être introduite par écrit et dans les plus brefs délais, suivant la fin de nos interventions. S'il est établi, dans les 30 jours de la réception de la réclamation, que nous avons failli à l'exécution de notre mission, nous effectuerons à nouveau les prestations, à nos frais.

Sauf disposition légale ou réglementaire contraire, en cas de manquement à l'exécution de nos prestations, notre responsabilité est limitée aux conditions mentionnées dans le contrat d'assurance professionnelle que nous avons souscrit et en vigueur à la date d'intervention.

En cas de prestations effectuées dans le cadre de réglementations officielles, notre responsabilité ne pourra être cependant mise en cause dans la mesure où les prestations accomplies l'auront été conformément aux prescriptions de ces réglementations.

En outre, notre responsabilité, pour le cas où elle serait retenue, n'exclut pas celle incombant à toute personne étant intervenue sur l'objet contrôlé.

Nous déclinons toute responsabilité quant aux dommages qui seraient causés par nos délégués non accompagnés ou laissés dans l'ignorance de certaines particularités des appareils où installations à contrôler. De ce fait, vous renoncez expressément à exercer un quelconque recours à notre égard où à l'égard de nos préposés. Vous informerez vos assureurs de cette renonciation et vous veillerez à ce qu'elle leur soit opposable. Un retard dans l'exécution des missions pour quelque motif que ce soit, ne donne pas droit à réclamer des dommages et intérêts.

#### **5 – Droit applicable – règlement des conflits.**

Tout différend relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution du présent document fera l'objet d'une recherche de solution amiable.

En cas de conflit persistant, celui-ci sera tranché selon le droit français, exclusivement par les tribunaux du siège social de notre société, saisis par la partie la plus diligente.

Nous attestons que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité,
- Nous disposons des compétences requises pour effectuer le (ou les) diagnostic(s) convenu(s) ainsi qu'en atteste ma carte d'identité professionnelle, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux et réglementaires,
- Nous avons souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de notre intervention,
- Nous avons conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanction pénales d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive. **Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation** « Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. » **Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation** « Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

# Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 2022/09/20 DRIE  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030  
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011  
Date du repérage : 20/09/2022


<b>Adresse du bien immobilier</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : ... <b>Vendée</b> Adresse : ..... <b>77 Rue des moulins</b> Commune : ..... <b>85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : , <b>Lot numéro Non communiqué</b>	<b>Donneur d'ordre / Propriétaire :</b> Donneur d'ordre : <b>M. DRIE</b> <b>77 Rue des moulins</b> <b>85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b> Propriétaire : <b>M. DRIE</b> <b>77 Rue des moulins</b> <b>85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b>
--	--

<b>Le CREP suivant concerne :</b>			
X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		<b>Sans objet, le bien est vacant</b>	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire		<b>M. DRIE</b>	
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : <b>0</b> Nombre d'enfants de moins de 6 ans : <b>0</b>

<b>Société réalisant le constat</b>	
Nom et prénom de l'auteur du constat	<b>RAGOT Céline</b>
N° de certificat de certification	<b>CPDI4221 le 16/12/2021</b>
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	<b>I.Cert</b>
Organisme d'assurance professionnelle	<b>gan-assurance</b>
N° de contrat d'assurance	<b>171.374.607</b>
Date de validité :	<b>31/12/2022</b>

<b>Appareil utilisé</b>	
Nom du fabricant de l'appareil	<b>thermo scientifique NITON</b>
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	<b>XLP / 26408</b>
Nature du radionucléide	<b>109 Cd</b>
Date du dernier chargement de la source	<b>07/08/2020</b>
Activité à cette date et durée de vie de la source	<b>370MBq</b>

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	121	94	27	0	0	0
%	100	78 %	22 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par RAGOT Céline le 20/09/2022 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.	
--	---

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

**Sommaire**

<b>1. Rappel de la commande et des références réglementaires</b>	<b>3</b>
<b>2. Renseignements complémentaires concernant la mission</b>	<b>3</b>
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
<b>3. Méthodologie employée</b>	<b>4</b>
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.2 Stratégie de mesurage	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
<b>4. Présentation des résultats</b>	<b>5</b>
<b>5. Résultats des mesures</b>	<b>6</b>
<b>6. Conclusion</b>	<b>9</b>
6.1 Classement des unités de diagnostic	9
6.2 Recommandations au propriétaire	10
6.3 Commentaires	10
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	10
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	10
<b>7 Obligations d'informations pour les propriétaires</b>	<b>11</b>
<b>8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb</b>	<b>11</b>
8.1 Textes de référence	11
8.2 Ressources documentaires	12
<b>9 Annexes :</b>	<b>12</b>
9.1 Notice d'Information	12
9.2 Illustrations	13
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	13

**Nombre de pages de rapport : 15****Liste des documents annexes :**

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

**Nombre de pages d'annexes : 4**

## 1. Rappel de la commande et des références réglementaires

### Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente ( en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

## 2. Renseignements complémentaires concernant la mission

### 2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	<b>thermo scientific NITON</b>	
Modèle de l'appareil	<b>XLP</b>	
N° de série de l'appareil	<b>26408</b>	
Nature du radionucléide	<b>109 Cd</b>	
Date du dernier chargement de la source	<b>07/08/2020</b>	Activité à cette date et durée de vie : <b>370MBq</b>
Déclaration ASN	<b>N°CODEP-NAN-2021-047471</b>	Date déclaration 12 OCTOBRE 2021
Nom du responsable de l'activité nucléaire	<b>RAGOT CELINE</b>	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	<b>Ragot Céline</b>	

**Étalon : FONDIS ; 1,01 mg/cm<sup>2</sup> +/- 0,01 mg/cm<sup>2</sup>**

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> )
Étalonnage entrée	1	20/09/2022	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	56	20/09/2022	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

## 2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

## 2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	<b>77 Rue des moulins 85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b>
Description de l'ensemble immobilier	<b>Habitation (maison individuelle) MAISON</b>
Année de construction	<b>AVANT 1949</b>
Localisation du bien objet de la mission	<b>Lot numéro Non communiqué,</b>
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	<b>M. DRIE 77 Rue des moulins 85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b>
L'occupant est :	<b>Sans objet, le bien est vacant</b>
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	<b>20/09/2022</b>
Croquis du bien immobilier objet de la mission	<b>Voir partie « 5 Résultats des mesures »</b>

### Liste des locaux visités

**arriere cuisine,  
Cuisine,  
Séjour,  
degagement,  
SDE,  
Wc,**

**Chambre 1,  
Chambre 2,  
Chambre 3,  
Garage,  
Atelier,  
Garage 2,  
Combles**

### Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

**Garage (non habitable), Atelier (non habitable), Garage 2 (non habitable), Combles (non habitable)**

## 3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (*ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb*). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette,



tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.  
Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

### 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

### 3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

### 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

## 4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

## 5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
arriere cuisine	10	6 (60 %)	4 (40 %)	-	-	-
Cuisine	11	11 (100 %)	-	-	-	-
Séjour	12	12 (100 %)	-	-	-	-
degagement	6	6 (100 %)	-	-	-	-
SDE	9	9 (100 %)	-	-	-	-
Chambre 1	13	11 (85 %)	2 (15 %)	-	-	-
Chambre 2	11	9 (82 %)	2 (18 %)	-	-	-
Chambre 3	10	8 (80 %)	2 (20 %)	-	-	-
Wc	9	3 (33 %)	6 (67 %)	-	-	-
Garage	9	6 (67 %)	3 (33 %)	-	-	-
Atelier	12	5 (42 %)	7 (58 %)	-	-	-
Garage 2	7	6 (86 %)	1 (14 %)	-	-	-
Combles	2	2 (100 %)	-	-	-	-
TOTAL	121	94 (78 %)	27 (22 %)	-	-	-

### arriere cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,16		0	
3					partie haute (> 1 m)	0,22			
4	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,65		0	
5					partie haute (> 1 m)	0,14			
6	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,55		0	
7					partie haute (> 1 m)	0,59			
8	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
9					partie haute (> 1 m)	0,27			
-		Plafond	Lambris	PVC	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-		Porte intérieure (P1)	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Porte extérieure (P1)	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre intérieure (F1)	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure (F1)	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Porte (P2)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent

### Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	CIMENT	TOILE PEINT	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Mur	CIMENT	TOILE PEINT	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	CIMENT	TOILE PEINT	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Mur	CIMENT	TOILE PEINT	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	Lambris	pvc	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre intérieure (F2)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre extérieure (F2)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P2)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent

### Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	Tapiserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Mur	Plâtre	Tapiserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	Plâtre	Tapiserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Mur	Plâtre	Tapiserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent

-	E	Mur	Plâtre	Tapisserie	Non mesurée	-	NM	Elément récent
-	F	Mur	Plâtre	Tapisserie	Non mesurée	-	NM	Elément récent
-		Plafond	Lambris	Peinture	Non mesurée	-	NM	Elément récent
-		Fenêtre intérieure (F1)	bois	Peinture	Non mesurée	-	NM	Elément récent
-		Fenêtre extérieure (F1)	bois	Peinture	Non mesurée	-	NM	Elément récent
-		Porte (P1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-	NM	Elément récent
-		Porte intérieure (P2)	pvc		Non mesurée	-	NM	Absence de revêtement
-		Porte extérieure (P2)	pvc		Non mesurée	-	NM	Absence de revêtement

## degagement

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	Lambris	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent

## SDE

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	plâtre	FAIENCE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Mur	plâtre	FAIENCE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	plâtre	FAIENCE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Mur	plâtre	FAIENCE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	Lambris	PVC	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre intérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre extérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P2)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent

## Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Mur	plâtre	Tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Mur	plâtre	Tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	plâtre	Tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Mur	plâtre	Tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	Lambris	pvc	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre intérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre extérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P2)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P3)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
10		Volet intérieur	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,49		0	
11					partie haute (> 1 m)	0,11			
12		Volet extérieur	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,46		0	
13					partie haute (> 1 m)	0,54			

## Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	Lambris	pvc	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre intérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre extérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Porte (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
14		Volet intérieur	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,03		0	
15					partie haute (> 1 m)	0,05			
16		Volet extérieur	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,44		0	
17					partie haute (> 1 m)	0,23			

## Chambre 3

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

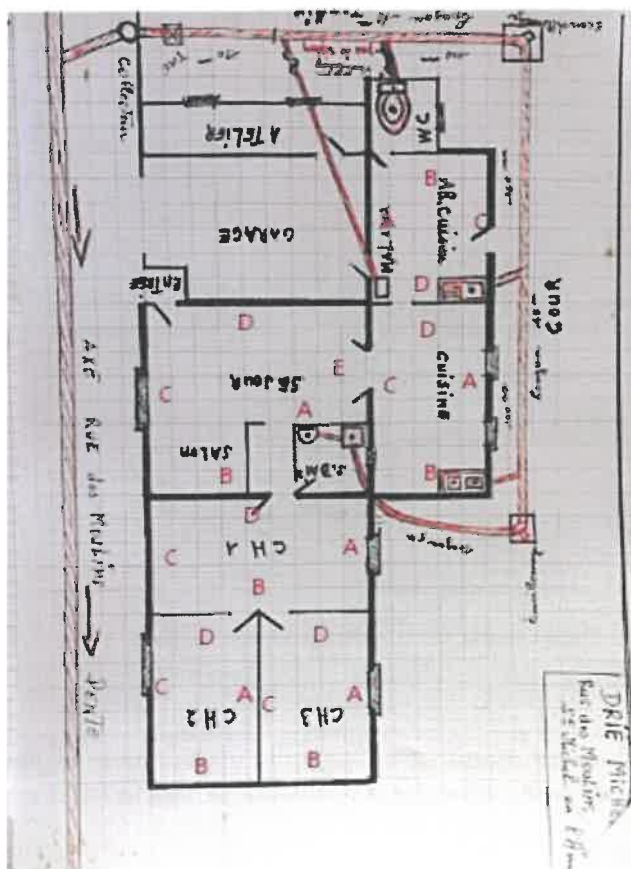
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Mur	plâtre	tapisserie	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	Lambris	pvc	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre intérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Fenêtre extérieure (F1)	bois	peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
18		Volet intérieur	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,17		0	
19					partie haute (> 1 m)	0,23			
20		Volet extérieur	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,14		0	
21					partie haute (> 1 m)	0,53			

## Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
22	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,32		0	
23					partie haute (> 1 m)	0,13			
24	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,04		0	
25					partie haute (> 1 m)	0,67			





26	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,38	0	
27					partie haute (> 1 m)	0,12		
28	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,33	0	
29					partie haute (> 1 m)	0,24		
30		Plafond	Lambris	Bois	mesure 1	0,49	0	
31					mesure 2	0,07		
-		Fenêtre intérieure (F1)	PVC		Non mesurée	-	NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure (F1)	PVC		Non mesurée	-	NM	Absence de revêtement
32		Porte (P1)	bois	peinture	partie mobile	0,62	0	
33					Huisserie	0,23		

## Garage

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	CIMENT		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Mur	CIMENT		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Mur	CIMENT		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Mur	CIMENT		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
34		Plafond	Bois	PLAQUE ONDULE non amiante	mesure 1	0,07		0	
35					mesure 2	0,33			
-		Porte intérieure (P1)	Métal		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Porte extérieure (P1)	Métal		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
36		Porte (P2)	bois	peinture	partie mobile	0,65		0	
37					Huisserie	0,01			
38		Porte (P3)	bois	peinture	partie mobile	0,23		0	
39					Huisserie	0,06			

## Atelier

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Mur	ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Mur	ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Mur	ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plafond	Bois	polystyrene	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
40		Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,43		0	
41					Huisserie	0,02			
42		Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,14		0	
43					Huisserie	0,18			
44		Fenêtre intérieure (F2)	Bois	Peinture	partie mobile	0,09		0	
45					Huisserie	0,59			
46		Fenêtre extérieure (F2)	Bois	Peinture	partie mobile	0,06		0	
47					Huisserie	0,32			
48		Porte (P1)	bois	peinture	partie mobile	0,5		0	
49					Huisserie	0,34			
50		Porte (P2)	bois	peinture	partie mobile	0,17		0	
51					Huisserie	0,66			
52		Porte (P3)	bois	peinture	partie mobile	0,64		0	
53					Huisserie	0,18			

## Garage 2

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	parpaing		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Mur	parpaing		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Mur	parpaing		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Mur	parpaing		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
54		Plafond	metal	plaque amiante	mesure 1	0,25		0	
55					mesure 2	0,49			
-		Porte intérieure (P1)	Métal		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Porte extérieure (P1)	Métal		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

## Combles

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Porte intérieure (P1)	isolation		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Porte extérieure (P1)	isolation		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

\* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage

%	100	78 %	22 %	0 %	0 %	0 %
---	-----	------	------	-----	-----	-----

## 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

## 6.3 Commentaires

### Constatations diverses :

Néant

### Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

### Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

### Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

M. DRIE

## 6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

### Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

### Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

## 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))**

Fait à **SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**, le  
**21/09/2022**

Par : **RAGOT Céline**



## 7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

### Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

## 8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

### 8.1 Textes de référence

#### **Code de la santé publique :**

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au



- plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

**Code de la construction et de l'habitat :**

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

**Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :**

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

## 8.2 Ressources documentaires

**Documents techniques :**

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

**Sites Internet :**

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** : <http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** : <http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

## 9. Annexes

### 9.1 Notice d'Information

**Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.**

**Deux documents vous informent :**

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

**Les effets du plomb sur la santé**

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

**Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb**

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusqu'en 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

**Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

**En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions**

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

**Si vous êtes enceinte :**

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

**9.2 Illustrations**

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

**9.3 Analyses chimiques du laboratoire**

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.



## ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

### ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : MAISON DU DIAG  
Adresse ou Siège Social : 16 rue de la verdasse  
85400 SAINT GEMME LA PLAINE

est titulaire d'un contrat d'assurance n°171.374.607, à effet du 28/03/2018, par l'intermédiaire de AGENCE RENNES SAINT SAUVEUR - code A03508 - n° ORIAS 07015565, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voies, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	NON
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	NON
Pré diagnostic amiante	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	NON
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	NON
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	NON
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	NON
Diagnostic d'assainissement	OUI	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	NON
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	NON	NON
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	NON
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	NON
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	NON	NON

GAN ASSURANCES  
Compagnie d'Assurance et de Réassurance - Société Anonyme au capital de 923 187 400 € (en euros entiers) - RCS Paris 542 863 757 - APE : 6512Z  
Siège social : 8-10, rue d'Astorg - 75008 Paris - Tél. : 01 79 54 28 00 - [www.gan.fr](http://www.gan.fr)  
Extrajet régularisé par le Code des assurances et soumis à l'Autorité de Contrôle Financier et de Résolution (ACFR), 4 place de Brouckre CS 92459 75406 Paris Cedex 09  
Direction Régionale Ouest - Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 92024 Nanterre - E-mail : [regional@gan.fr](mailto:regional@gan.fr)



ancien		
Diagnostics liés à investissements dans l'immobilier locatif neuf	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à obtention de prêts bancaires réglementés	NON	NON
Missions d'expertises confiées à titre amiable ou judiciaire	NON	NON
Diagnostic acoustique	NON	NON
Diagnostic monoxyde de carbone (hors diagnostic gaz obligatoire)	NON	NON
DTG (Diagnostic technique global)	NON	NON
<b>Accessoire à un diagnostic assuré</b>		
Diagnostic air	NON	NON
Thermographie (outil de mesure)	NON	NON
Infiltrométrie (outil de mesure)	NON	NON
Porte soufflante (Test)	NON	NON
Relevé dimensionnel et élaboration de plan en 3D	NON	NON
Etat des lieux locatifs (amiable) mandaté par le propriétaire	NON	NON
Diagnostic humidité (en accessoire à un DPE ou un état de salubrité)	NON	NON
Diagnostic étanchéité eaux	NON	NON

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

**La présente attestation est valable du 01/01/2022 au 31/12/2022 inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.**

**La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.**

**Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.**

**La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.**

Fait à RENNES CEDEX, le 03/01/2022  
Pour Gan Assurances, l'Agent général

Gan Assurances  
Compagnie d'assurance et de réassurance - Société anonyme au capital de 993 187 400 € (siège social : 16 rue d'Alsace - 95000 Paris) - RCS Paris 542 063 719 - APE : 6512Z  
Société soumise à la loi de 1966 - 16 rue d'Alsace - 95000 Paris - Tél : 01 70 84 28 00 - [www.gan.fr](http://www.gan.fr)  
Entreprises Régulées par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Brugnot CS 92459 75436 Paris Cedex 09  
Direction Régionale Clients - Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 92024 Nanterre - E-mail : [regionalclients@gan.fr](mailto:regionalclients@gan.fr)





Numéro de dossier : 2022/09/20 DRIE  
Date du repérage : 20/09/2022

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21 , R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015.
-----------------------	---

Adresse	Rue :..... <b>77 Rue des moulins</b> Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: <b>, Lot numéro Non communiqué</b> Code postal, ville : . <b>85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b>
Périmètre de repérage :	..... <b>MAISON</b>
Type de logement :	.....
Fonction principale du bâtiment :	..... <b>Habitation (maison individuelle)</b>
Date de construction :	..... <b>AVANT 1949</b>

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... <b>M. DRIE</b> Adresse : ..... <b>77 Rue des moulins</b> <b>85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b>
Le commanditaire	Nom et prénom : ... <b>M. DRIE</b> Adresse : ..... <b>77 Rue des moulins</b> <b>85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM</b>

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	RAGOT Céline	Opérateur de repérage	I.Cert Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE	Obtention : 16/12/2021 Échéance : 15/12/2028 N° de certification : CPDI4221
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				

Raison sociale de l'entreprise : **La Maison du Diag** (Numéro SIRET : **82855225700010**)  
 Adresse : **16 Rue de la verdasse, 85400 Sainte Gemme la plaine**  
 Désignation de la compagnie d'assurance : **gan-assurance**  
 Numéro de police et date de validité : **171.374.607 / 31/12/2022**

Date d'émission du rapport de repérage : 21/09/2022, remis au propriétaire le 21/09/2022

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 18 pages, la conclusion est située en page 2.

**Sommaire**

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
  - 3.1 L'objet de la mission
  - 3.2 Le cadre de la mission
    - 3.2.1 L'intitulé de la mission
    - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
    - 3.2.3 L'objectif de la mission
    - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
    - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
    - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
  - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
  - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
  - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
  - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
  - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
  - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
  - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

**1. – Les conclusions**

**Avertissement :** les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

**1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré**

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

**1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur :
  - Plaques en fibres-ciment (Garage 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*
  - Conduits d'évacuation d'eau (EXTERIEUR) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*
- des matériaux et produits de la liste B pour lesquels les résultats d'analyse des sondages et/ou prélèvements sont attendus :
  - Plaques en fibres-ciment (Atelier WC) / En attente des résultats d'analyse)

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

**1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :**

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

## 2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

**Raison sociale et nom de l'entreprise :** ... CRITT Matériaux  
**Adresse :** ..... 19, rue de Saint-Junien, BP 23 67305 Schiltigheim Cedex  
**Numéro de l'accréditation Cofrac :** .....

## 3. – La mission de repérage

### 3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

### 3.2 Le cadre de la mission

#### 3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

#### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».*

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

#### 3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

#### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
<b>4. Eléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
Bardages et façades légères	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
<b>Conduits en toiture et façade</b>	

publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

*En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9*

**Important :** Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

## 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

## 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

### Descriptif des pièces visitées

arriere cuisine,  
Cuisine,  
Séjour,  
degagement,  
SDE,  
Wc,

Chambre 1,  
Chambre 2,  
Chambre 3,  
Garage,  
Atelier,  
Garage 2,  
Combles

Localisation	Description
arriere cuisine	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Lambris et PVC Porte (P1) : PVC Fenêtre (F1) : PVC Porte (P2) : Bois et Peinture
Cuisine	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : CIMENT et TOILE PEINT Plafond : Lambris et pvc Fenêtre (F1) : Bois et Peinture Fenêtre (F2) : Bois et Peinture Porte (P1) : Bois et Peinture Porte (P2) : Bois et Peinture
Séjour	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F : Plâtre et Tapisserie Plafond : Lambris et Peinture Fenêtre (F1) : bois et Peinture Porte (P1) : Bois et Peinture Porte (P2) : pvc
degagement	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : plâtre et tapisserie Plafond : Lambris et peinture Porte (P1) : bois et Peinture
SDE	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : plâtre et FAIENCE Plafond : Lambris et PVC Fenêtre (F1) : bois et peinture Porte (P1) : bois et Peinture Porte (P2) : bois et Peinture
Wc	Sol : Carrelage Plinthes : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Lambris et Bois Fenêtre (F1) : PVC Porte (P1) : bois et peinture
Chambre 1	Sol : parquet flottant Plinthes : Bois et Peinture Mur A, B, C, D : plâtre et Tapisserie Plafond : Lambris et pvc Fenêtre (F1) : bois et peinture Porte (P1) : bois et Peinture Porte (P2) : bois et Peinture Porte (P3) : bois et Peinture Volet : Bois et Peinture



Localisation	Description
Chambre 2	Sol : parquet flottant Plinthes : bois et Peinture Mur A, B, C, D : plâtre et tapisserie Plafond : Lambris et pvc Fenêtre (F1) : bois et peinture Porte (P1) : bois et Peinture Volet : Bois et Peinture
Chambre 3	Sol : parquet flottant Plinthes : bois et Peinture Mur A, B, C, D : plâtre et tapisserie Plafond : Lambris et pvc Fenêtre (F1) : bois et peinture Volet : Bois et Peinture
Garage	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : CIMENT Plafond : Bois et PLAQUE ONDULE non amiante Porte (P1) : Métal Porte (P2) : bois et peinture Porte (P3) : bois et peinture
Atelier	Sol : Béton Mur A, B, C, D : ciment Plafond : Bois et polystyrene Fenêtre (F1) : Bois et Peinture Fenêtre (F2) : Bois et Peinture Porte (P1) : bois et peinture Porte (P2) : bois et peinture Porte (P3) : bois et peinture
Garage 2	Sol : béton Mur A, B, C, D : parpaing Plafond : metal et plaque amiante Porte (P1) : Métal
Combles	Porte (P1) : isolation

## 4. – Conditions de réalisation du repérage

### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

**Néant**

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 21/09/2022

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 20/09/2022

Heure d'arrivée : 09 h 00

Durée du repérage : 03 h 25

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : M. DRIE

### 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

## 5. – Résultats détaillés du repérage

### 5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

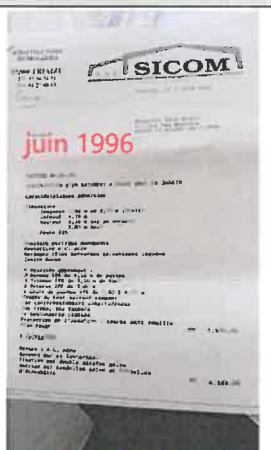


### 5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Garage 2	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	EP (Z-III-RF)	Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires
arriere cuisine; Garage	<u>Identifiant:</u> ZPSO-004 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment	Absence d'amiante	EP (Z-III-RF)	Facture justificatif juillet 2009
Atelier WC	<u>Identifiant:</u> ZPSO-003-P001 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)		
EXTERIEUR	<u>Identifiant:</u> ZPSO-002 <u>Description:</u> Conduits d'évacuation d'eau	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	EP (Z-II-RF)	Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6


### 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

#### Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Garage 2	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP: B</u>	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	Matériau non dégradé  <b>Résultat EP**</b>  <b>Préconisation :</b> Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.  <b>Recommandation :</b> Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires	 
EXTERIEUR	<u>Identifiant:</u> ZPSO-002 <u>Description:</u> Conduits d'évacuation d'eau <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP: B</u>	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	Matériau dégradé (étendue ponctuelle)  <b>Résultat EP**</b>  <b>Préconisation :</b> Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.  <b>Recommandation :</b> Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires	

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport  
\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Listes des matériaux pour lesquels des résultats d'analyse sont attendus :

Localisation	Identifiant + Description	Justification	Etat de conservation et préconisations	Photo
Atelier WC	<u>Identifiant:</u> ZPSO-003-P001 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	En attente des résultats d'analyse	<p><b>Résultat</b> EP**</p> <p><b>Préconisation :</b> Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.</p>	

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

*Nota : Dès réception de ce rapport, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantes ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

## 5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

## 6. – Signatures

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))**

Fait à **SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**, le **21/09/2022**

Par : **RAGOT Céline**



Signature du représentant :

**ANNEXES****Au rapport de mission de repérage n° 2022/09/20 DRIE****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

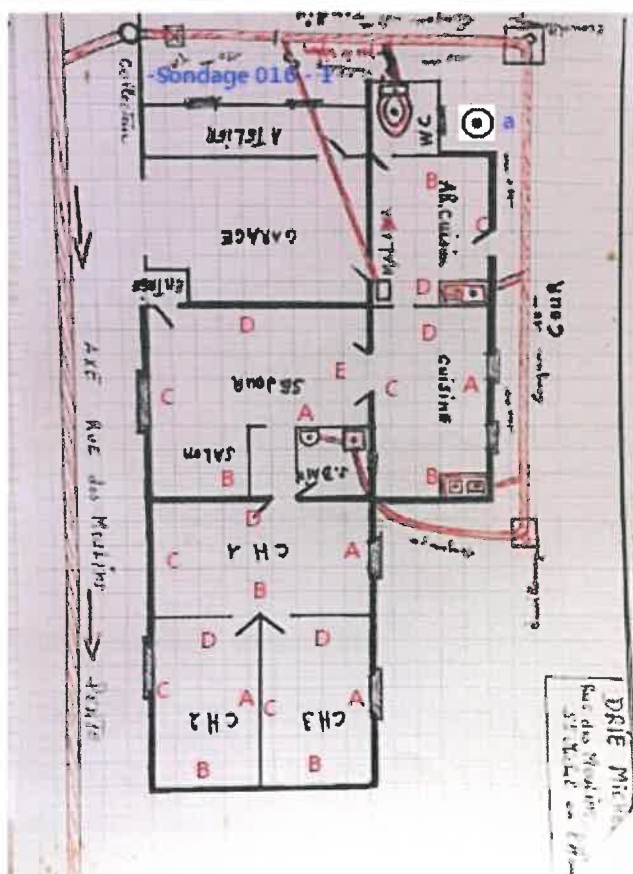
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

**Sommaire des annexes****7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**















## 7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Brides		Colle de revêtement
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Nom du propriétaire :  
**M. DRIE**  
Adresse du bien :  
**77 Rue des moulins  
85580  
SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**

Photos



Photo n° PhA001  
Localisation : EXTERIEUR  
Ouvrage : Eléments ponctuels  
Partie d'ouvrage : Conduits d'évacuation d'eau  
Description : Conduits d'évacuation d'eau



Photo n° PhA002  
Localisation : Garage 2  
Ouvrage : Plaques ondulées  
Partie d'ouvrage : Plaques en fibres-ciment  
Description : Plaques en fibres-ciment



Photo n° PhA003  
Localisation : Atelier WC  
Ouvrage : Plaques ondulées  
Partie d'ouvrage : Plaques en fibres-ciment  
Description : Plaques en fibres-ciment

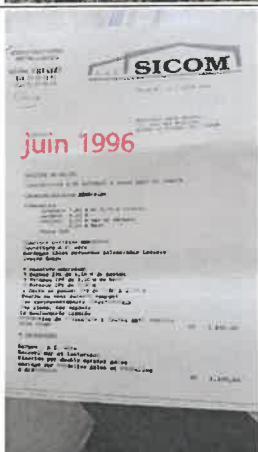



Photo n° PhA002  
Localisation : Garage 2  
Ouvrage : Plaques ondulées  
Partie d'ouvrage : Plaques en fibres-ciment  
Description : Plaques en fibres-ciment



Photo n° PhA004  
Localisation : arriere cuisine; Garage  
Ouvrage : Plaques ondulées  
Partie d'ouvrage : Plaques en fibres-ciment  
Description : Plaques en fibres-ciment

## 7.2 - Annexe - Rapports d'essais

### Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo
ZPSO-003-P001	Atelier WC	Plaques ondulées	Plaques en fibres-ciment	Plaques en fibres-ciment  <b>Réf. laboratoire:</b> N°1 DRIE 20/09 <b>Analyse à réaliser:</b> Toutes les couches mélangées	

### Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

## 7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

### Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

### Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

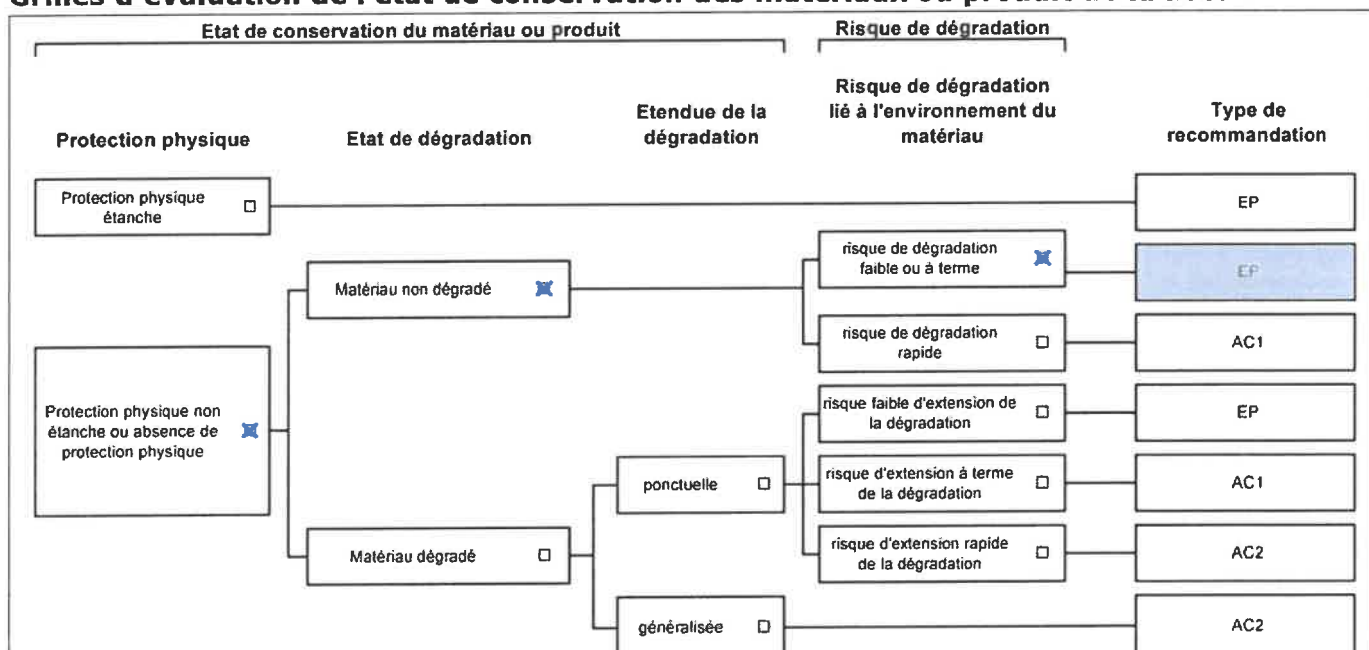
Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

contenant de l'amiante.

## 2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

## Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B



Dossier n° 2022/09/20 DRIE

Date de l'évaluation : 20/09/2022

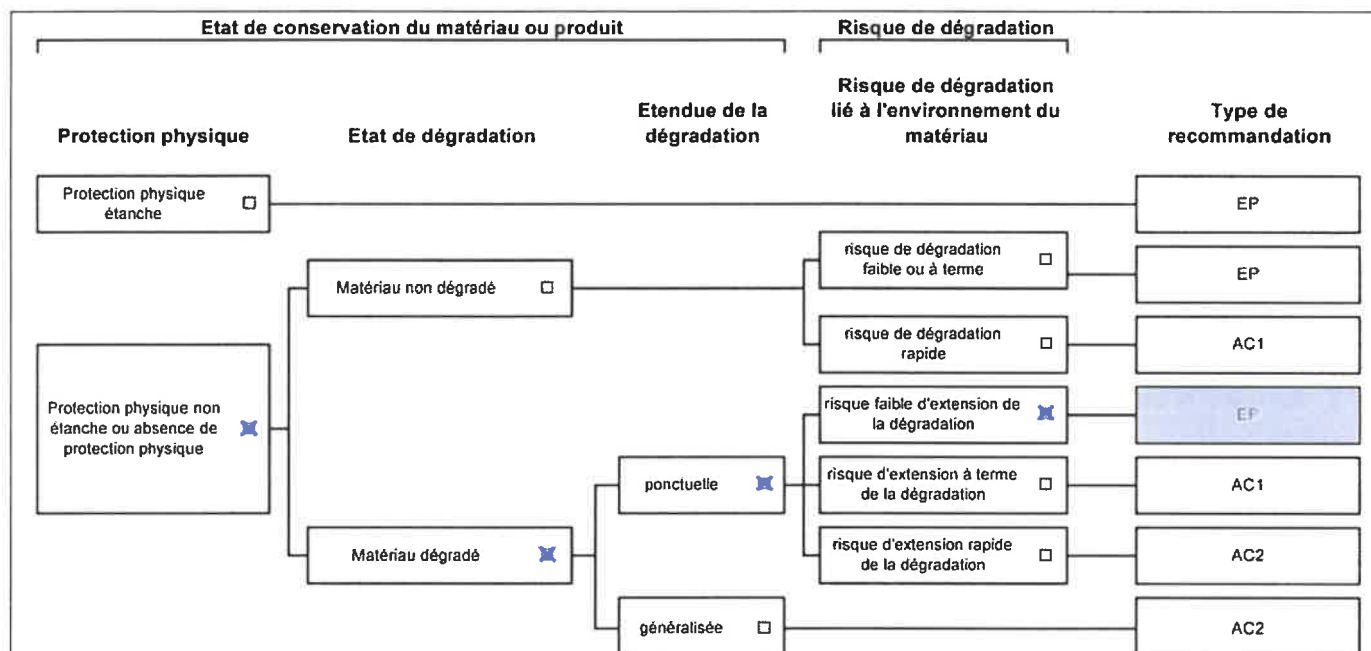
Bâtiment / local ou zone homogène : Garage 2

Identifiant Matériau : ZPSO-001

Matériau : Plaques en fibres-ciment

Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.





Dossier n° 2022/09/20 DRIE

Date de l'évaluation : 20/09/2022

Bâtiment / local ou zone homogène : EXTERIEUR

Identifiant Matériau : ZPSO-002

Matériau : Conduits d'évacuation d'eau

Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

## Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

## 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

### Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

**Article R1334-27** : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

**Score 1** – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 2** – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 3** – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Article R1334-28 :** Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-29 :** Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3 :**

**I)** A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

**II)** Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

**III)** Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

### Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
  - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

## 7.5 - Annexe - Autres documents





## Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI4221 Version 005

Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

**Madame RAGOT Céline**

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention Date d'effet : 16/12/2021 - Date d'expiration : 15/12/2028
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 06/02/2022 - Date d'expiration : 05/02/2029
Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet : 24/02/2022 - Date d'expiration : 23/02/2029
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 16/01/2022 - Date d'expiration : 15/01/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 16/12/2021 - Date d'expiration : 15/12/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 06/02/2022 - Date d'expiration : 05/02/2029

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 06/01/2022.



Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'inondation par le plomb des peintures ou des condyles après l'usage en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après l'usage dans les immeubles bâtis ou l'usage de l'amiante, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après l'usage dans les immeubles bâtis ou l'usage de l'amiante, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic, amianté dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 7 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification Ou Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification



Certification de personnes  
Diagnosticueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)  
Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev18



## ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

### ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : MAISON DU DIAG  
Adresse ou Siège Social : 16 rue de la verdasse  
85400 SAINTE GEMME LA PLAINE

est titulaire d'un contrat d'assurance n°171.374.607, à effet du 28/03/2018, par l'intermédiaire de AGENCE RENNES SAINT SAUVEUR - code A03508 - n° ORIAS 07015565, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	NON
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	NON
Pré diagnostic amiante	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	NON
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	NON
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	NON
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	NON
Diagnostic d'assainissement	OUI	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	NON
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	NON	NON
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	NON
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	NON
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	NON	NON

gan Assurances  
Compagnie d'assurance et de réassurance - Société anonyme au capital de 90 316 400 € (entièrement versé) - RCS Paris 542 043 797 - APE : 6512Z  
Siège social : 8-10, rue d'Astorg - 75383 Paris - Tél : 01 70 34 20 30 - [www.gan.fr](http://www.gan.fr)  
Entreprise régie par le Code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest 05 83659 75406 Paris Cedex 09  
Direction Régionale Normandie - Gm Assurances - 3 place Marcel Paul 85244 Nantiers - E-mail : [reg.danormandie@gan.fr](mailto:reg.danormandie@gan.fr)

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible



ancien		
Diagnostics liés à investissements dans l'immobilier locatif neuf	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à obtention de prêts bancaires réglementés	NON	NON
Missions d'expertises confiées à titre amiable ou judiciaire	NON	NON
Diagnostic acoustique	NON	NON
Diagnostic monoxyde de carbone (hors diagnostic gaz obligatoire)	NON	NON
DTG (Diagnostic technique global)	NON	NON
<b>Accessoire à un diagnostic assuré</b>		
Diagnostic air	NON	NON
Thermographie (outil de mesure)	NON	NON
Infiltrométrie (outil de mesure)	NON	NON
Porte soufflante (Test)	NON	NON
Relevé dimensionnel et élaboration de plan en 3D	NON	NON
Etat des lieux locatifs (amiable) mandaté par le propriétaire	NON	NON
Diagnostic humidité (en accessoire à un DPE ou un état de salubrité)	NON	NON
Diagnostic étanchéité eaux	NON	NON

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

**La présente attestation est valable du 01/01/2022 au 31/12/2022 inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.**

**La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.**

**Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.**

**La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.**

Fait à RENNES CEDEX, le 03/01/2022  
Pour Gan Assurances, l'Agent général

Gan Assurances  
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 103 107 400 € (entièrement versé) - RCS Paris 542 063 787 - APE : 6512Z  
Siège social : 8-10, rue d'Alsace - 75008 Paris - Tél : 01 70 94 20 00 - [www.gan.fr](http://www.gan.fr)  
Entreprise régie par le Code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR), 4 place de Bruchepot CS 83463 75406 Paris Cedex 08  
Direction Régionale Clients - Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 92024 Nanterre - E-mail : [reception@gan.fr](mailto:reception@gan.fr)

## Diagnostic du raccordement au réseau d'assainissement collectif

Numéro de dossier : 2022/09/20 DRIE  
Date du repérage : 20/09/2022  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 03 h 25

### Objet de la mission :

- Vérifier l'existence et l'implantation d'un dispositif d'assainissement,
- Recueillir ou réaliser une description de l'installation,

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Vendée**

Adresse : ..... **77 Rue des moulins**

Commune : ..... **85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : ,  
**Lot numéro Non communiqué**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .... **M. DRIE**

Adresse : ..... **77 Rue des moulins**  
**85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **M. DRIE**

Adresse : ..... **77 Rue des moulins**  
**85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**

### Repérage

Périmètre de repérage : **MAISON**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **La Maison du Diag**

Adresse : ..... **16 Rue de la verdasse, 85400 Sainte Gemme la plaine**

Numéro SIRET : ..... **828582257**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **gan-assurance**

### Conclusion eaux pluviales :

Eaux pluviales : conforme

### Conclusion eaux usées :

Eaux usées : conforme

### Observations :

### Constatations diverses :

disponible plan , et plusieurs regard de visite sur la propriété

**Repérage:**

**Date du repérage :** 20/09/2022  
**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :**  
Néant  
**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :**  
M. DRIE

**Liste des pièces visitées :**

arriere cuisine,	Chambre 1,
Cuisine,	Chambre 2,
Séjour,	Chambre 3,
degagement,	Garage,
SDE,	Atelier,
Wc,	Garage 2,
	Combles

**Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :**

Néant

**Principaux points examinés :**

- Existence, localisation et description de la filière

**Plans / croquis :**

Sont précisées sur le plan ou croquis les informations suivantes :

- l'habitation
- la sortie des eaux usées de l'habitation
- le pré traitement (fosse toutes eaux, ...), et la ventilation associée
- le traitement (épandage, filtre, ...)
- le cas échéant, le rejet des eaux traitées
- les arbres, arbustes, haies, jardin potager
- les surfaces imperméabilisées (terrasses, allées, ...)
- les voies de passage de véhicules
- les bâtiments annexes (garage, piscine...)
- les puits, captages ou forages utilisés pour l'alimentation en eau potable, à proximité de la parcelle ou sur la parcelle
- les cours d'eau, fossé, mare, etc.
- le système d'évacuation des eaux de pluie

**CARACTERISTIQUES DE L'HABITATION :**

**Type de bâtiment :** ..... Habitation

**Existe-t-il des documents permettant de déterminer les caractéristiques du système?**

Oui

**Existe-t-il des documents permettant de déterminer l'implantation du système ?**

Oui

**Le système est-il alimenté en eau lors de l'intervention ?**

Oui

**Le terrain est-il desservi par un réseau public d'eau potable ?**

Oui

**Existe-t-il un captage d'eau ?** ..... Non

**L'accès est-il visitable en limite de propriété ?** ..... Oui (regard en limite cote atelier rue/jardin bord du mur)

**Existe-t-il un clapet anti-retour en contrebas ?** .... Non

**Existe-t-il un poste de refoulement ?** ..... Non

**Les réseaux ont-ils plus de deux ans ?** ..... Oui



**Méthode de contrôle employée ?**..... Colorant

**Type de réseau :** ..... Eaux usées uniquement



**RACCORDEMENT DES EAUX USEES :****Type de raccordement :** ..... Tabouret de passage direct**Matériau du branchement :** ..... INCONNU**Raccordement des eaux-vannes :** ..... Branchement EU**Raccordement des eaux ménagères :** ..... Branchement EU**Etat du raccordement :** ..... Existant bon état**Présence et état d'une fosse** ..... non**L'écoulement est-il correct ?** ..... Ecoulement correct**Présence d'une ventilation générale ?** ..... Non

Détails des éléments contrôlés pour les eaux usées :

Pièce concernée	Elément contrôlé	Nombre	Spécifique	Conforme	Observation
arriere cuisine	evier	1	Rejet dans les eaux usées	Conforme	
Cuisine	evier	1	Rejet dans les eaux usées	Conforme	
SDE	DOUCHE	1	Rejet dans les eaux usées	Conforme	
WC	WC	1	Rejet dans les eaux usées	Conforme	

**RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES:**

**Type de raccordement :** Gouttieres  
**Matériau du branchement :** PVC  
**Etat du raccordement :** Existant bon état

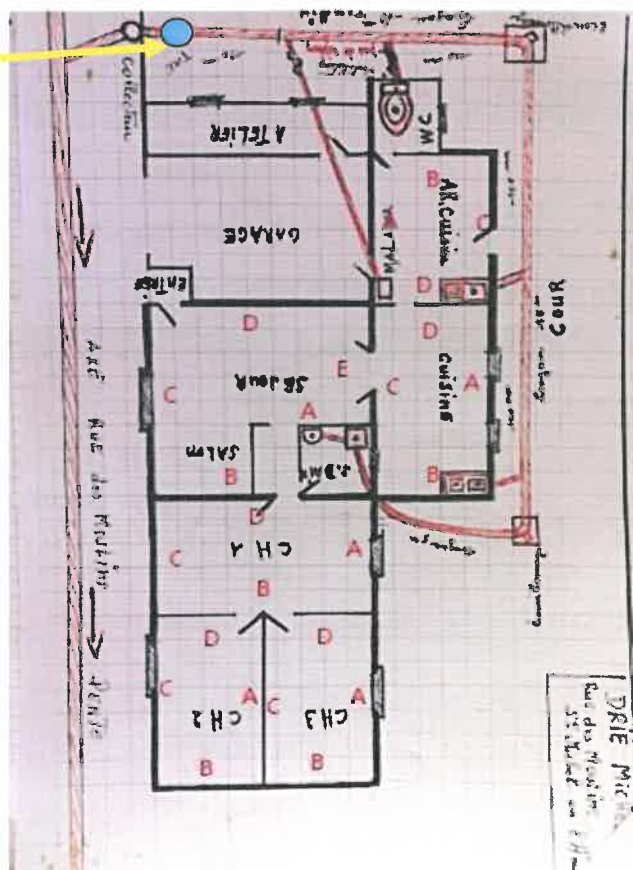
Détails des éléments contrôlés pour les eaux pluviales :

Pièce concernée	Élément contrôlé	Nombre	Spécifique	Conforme	Observation
	Gouttière avant/rue		Rejet dans caniveau	Conforme	
	Gouttière arrière/rue		Rejet au sol	Conforme	

Fait à **SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**, le **21/09/2022**

**Par :**

Regard tout à l'égout



Photos :



Photo n° PhAss001  
Localisation : Eau Usée  
Description : Type de raccordement :  
Tabouret de passage direct



# ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

## ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : MAISON DU DIAG  
Adresse ou Siège Social : 16 rue de la verdasse  
85400 SAINTE GEMME LA PLAINE

est titulaire d'un contrat d'assurance n°171.374.607, à effet du 28/03/2018, par l'intermédiaire de AGENCE RENNES SAINT SAUVEUR - code A03508 - n° ORIAS 07015565, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	NON
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	NON
Pré diagnostic amiante	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	NON
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	NON
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	NON
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	NON
Diagnostic d'assainissement	OUI	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	NON
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	NON	NON
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	NON
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	NON
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	NON	NON

Gan Assurances  
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 193 167 426 € (entièrement versé) - RCS Paris 542 062 787 - APE : 6512Z  
Siège social : 8-10, rue d'Astorg - 75008 Paris - Tél : 01 79 94 20 10 - [www.gan.fr](http://www.gan.fr)  
Entreprise régie par la Code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09  
Direction Relations Clients - Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 92024 Nanterre - E-mail : [recherches@gan.fr](mailto:recherches@gan.fr)



ancien		
Diagnostics liés à investissements dans l'immobilier locatif neuf	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à obtention de prêts bancaires réglementés	NON	NON
Missions d'expertises confiées à titre amiable ou judiciaire	NON	NON
Diagnostic acoustique	NON	NON
Diagnostic monoxyde de carbone (hors diagnostic gaz obligatoire)	NON	NON
DTG (Diagnostic technique global)	NON	NON
<b>Accessoire à un diagnostic assuré</b>		
Diagnostic air	NON	NON
Thermographie (outil de mesure)	NON	NON
Infiltrométrie (outil de mesure)	NON	NON
Porte soufflante (Test)	NON	NON
Relevé dimensionnel et élaboration de plan en 3D	NON	NON
Etat des lieux locatifs (amiable) mandaté par le propriétaire	NON	NON
Diagnostic humidité (en accessoire à un DPE ou un état de salubrité)	NON	NON
Diagnostic étanchéité eaux	NON	NON

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

**La présente attestation est valable du 01/01/2022 au 31/12/2022 inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.**

**La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.**

**Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.**

**La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.**

Fait à RENNES CEDEX, le 03/01/2022  
Pour Gan Assurances, l'Agent général

Gan Assurances  
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 183 187 400 € (entièrement versé) - RCS Paris 542 063 787 - APE : 6512Z  
Siège social : 9-10, rue d'Autogé - 75006 Paris - Tél : 01 78 84 20 00 - [www.gan.fr](http://www.gan.fr)  
Entreprise régie par le Code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest CS 92459 75406 Paris Cedex 09  
Direction Régionale Clients - Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 92024 Nanterre - E-mail : [redaction@gan.fr](mailto:redaction@gan.fr)





ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **2022/09/20 DRIE** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 77 Rue des moulins 85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM.

Je soussigné, , technicien diagnostiqueur pour la société **La Maison du Diag** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE	RAGOT Céline	I.Cert	CPDI4221	23/02/2029 (Date d'obtention : 24/02/2022)
Electricité	RAGOT Céline	I.Cert	CPDI4221	23/02/2029 (Date d'obtention : 24/02/2022)
Gaz	RAGOT Céline	I.Cert	CPDI4221	23/02/2029 (Date d'obtention : 24/02/2022)
Termites	RAGOT Céline	I.Cert	CPDI4221	23/02/2029 (Date d'obtention : 24/02/2022)
Plomb	RAGOT Céline	I.Cert	CPDI4221	15/12/2028 (Date d'obtention : 16/12/2021)
Amiante	RAGOT Céline	I.Cert	CPDI4221	15/12/2028 (Date d'obtention : 16/12/2021)

- Avoir souscrit à une assurance (gan-assurance n° 171.374.607 valable jusqu'au 31/12/2022) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**, le **21/09/2022**

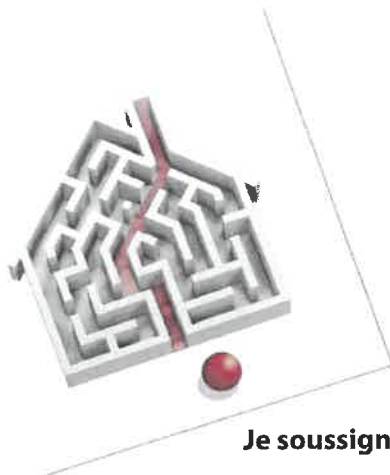
Signature de l'opérateur de diagnostics :

#### Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

#### Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



# Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI4221 Version 005

Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

**Madame RAGOT Céline**

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention Date d'effet : 16/12/2021 - Date d'expiration : 15/12/2028
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 06/02/2022 - Date d'expiration : 05/02/2029
Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet : 24/02/2022 - Date d'expiration : 23/02/2029
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 16/01/2022 - Date d'expiration : 15/01/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 16/12/2021 - Date d'expiration : 15/12/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 06/02/2022 - Date d'expiration : 05/02/2029

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 06/01/2022.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ou Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis ou Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification. Ou Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification Ou Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes  
Diagnosticueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire





# ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

## ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : MAISON DU DIAG  
Adresse ou Siège Social : 16 rue de la verdasse  
85400 SAINT GEMME LA PLAINE

est titulaire d'un contrat d'assurance n°171.374.607, à effet du 28/03/2018, par l'intermédiaire de AGENCE RENNES SAINT SAUVEUR - code A03508 - n° ORIAS 07015565, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	NON
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	NON
Pré diagnostic amiante	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	NON
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	NON
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	NON
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	NON
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	NON
Diagnostic d'assainissement	OUI	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	NON
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	NON	NON
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	NON
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	NON
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	NON	NON



ancien		
Diagnostics liés à investissements dans l'immobilier locatif neuf	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à obtention de prêts bancaires réglementés	NON	NON
Missions d'expertises confiées à titre amiable ou judiciaire	NON	NON
Diagnostic acoustique	NON	NON
Diagnostic monoxyde de carbone (hors diagnostic gaz obligatoire)	NON	NON
DTG (Diagnostic technique global)	NON	NON
<b>Accessoire à un diagnostic assuré</b>		
Diagnostic air	NON	NON
Thermographie (outil de mesure)	NON	NON
Infiltrométrie (outil de mesure)	NON	NON
Porte soufflante (Test)	NON	NON
Relevé dimensionnel et élaboration de plan en 3D	NON	NON
Etat des lieux locatifs (amiable) mandaté par le propriétaire	NON	NON
Diagnostic humidité (en accessoire à un DPE ou un état de salubrité)	NON	NON
Diagnostic étanchéité eaux	NON	NON

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

**La présente attestation est valable du 01/01/2022 au 31/12/2022 inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.**

**La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.**

**Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.**

**La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.**

Fait à RENNES CEDEX, le 03/01/2022  
Pour Gan Assurances, l'Agent général



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862  
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX  
Tél : 02.99.35.41.41  
Fax : 02.99.35.41.42  
www.itga.fr



Accréditation n° 1-5967

Portée disponible  
sur www.cofrac.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole : ►

## RAPPORT D'ESSAI N° IT072209-30006 EN DATE DU 28/09/2022

### RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

#### Client :

LA MAISON DU DIAG  
Mme Céline RAGOT  
16 Rue de la Verdasse  
85400 SAINTE GEMME LA PLAINE

#### Prélèvement :

Commande ITGA : IT0722-65260  
Echantillon ITGA : IT072209-30006  
Reçu au laboratoire le : 22/09/2022

**Réf. Client :** Le laboratoire n'est pas responsable des données fournies par le client qui sont simplement retranscrites ci-dessous.

Commande	DRIE 20/09
Dossier client	-
Echantillon	N°1 - Plaque ondulée - Atelier
Description ITGA	Matériau compact gris avec fibres

**Préparation** Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019 :

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
  - (A) - Traitement mécanique en milieu aqueux
  - (B) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme

#### Technique Analytique

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
- La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse.

#### Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse	Résultat	Variété d'amiante	Eléments analytiques
► Matériau compact gris avec fibres	MOLP + META (A) le 28/09/2022 Nombre de préparations : 3 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1)	---	Analyste : PAB

(1) Aucune fibre d'amiante n'a été détectée, l'échantillon objet de l'essai peut éventuellement renfermer une teneur en fibre d'amiante inférieure à la limite de détection.

Validé par : Florent LE MASSON Analyste



## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 21628394

Mode COMMANDE CADASTRE\*\*\*

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de Office Notarial LAGUERIE et  
DUBOS-ROUSSEAU

Date de réalisation : 22 avril 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 20-DDTM85-163 du 29 janvier 2020.

### Références du bien

Adresse du bien

77 Rue des Moulins

85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM

Référence(s) cadastrale(s):

AL0001

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

PIRES Manon

Acquéreur

LE GALL Bruno



### Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	30/11/2015	oui	oui <sup>(1)</sup>	p.5
PPRn	Inondation Par submersion marine	approuvé	30/11/2015	non	non	p.5
PPRn	Mouvement de terrain Recul du trait de côte et de falaises	approuvé	30/11/2015	non	non	p.6
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	-
Zonage de sismicité : 3 - Modérée <sup>(2)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(3)</sup>				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.



Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Non	0 site* à - de 500 mètres

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".







(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques .....	6
Obligations Légales de Débroussaillage .....	8
Déclaration de sinistres indemnisés.....	9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés .....	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	11
Annexes.....	12

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 22/04/2025

Parcelle(s) : AL0001

77 Rue des Moulins 85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Submersion marine ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Mvt terrain-Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☐

autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐ non ☐

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés <sup>1</sup>

oui ☐ non ☐

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐

Affaissement ☐

Effondrement ☐

Tassement ☐

Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☐

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location\*

oui ☐ non ☐

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☐

zone 2 ☐

zone 3 ☒

zone 4 ☐

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

Faible

Faible avec facteur de transfert

Significatif

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T\*

oui ☐ non ☐

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐

oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐

non ☐

zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui ☐ non ☐

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui ☐ non ☐

### Parties concernées

Vendeur PIRES Manon

à

le

Acquéreur LE GALL Bruno

à

le

<sup>1</sup> cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux".

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité

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.

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

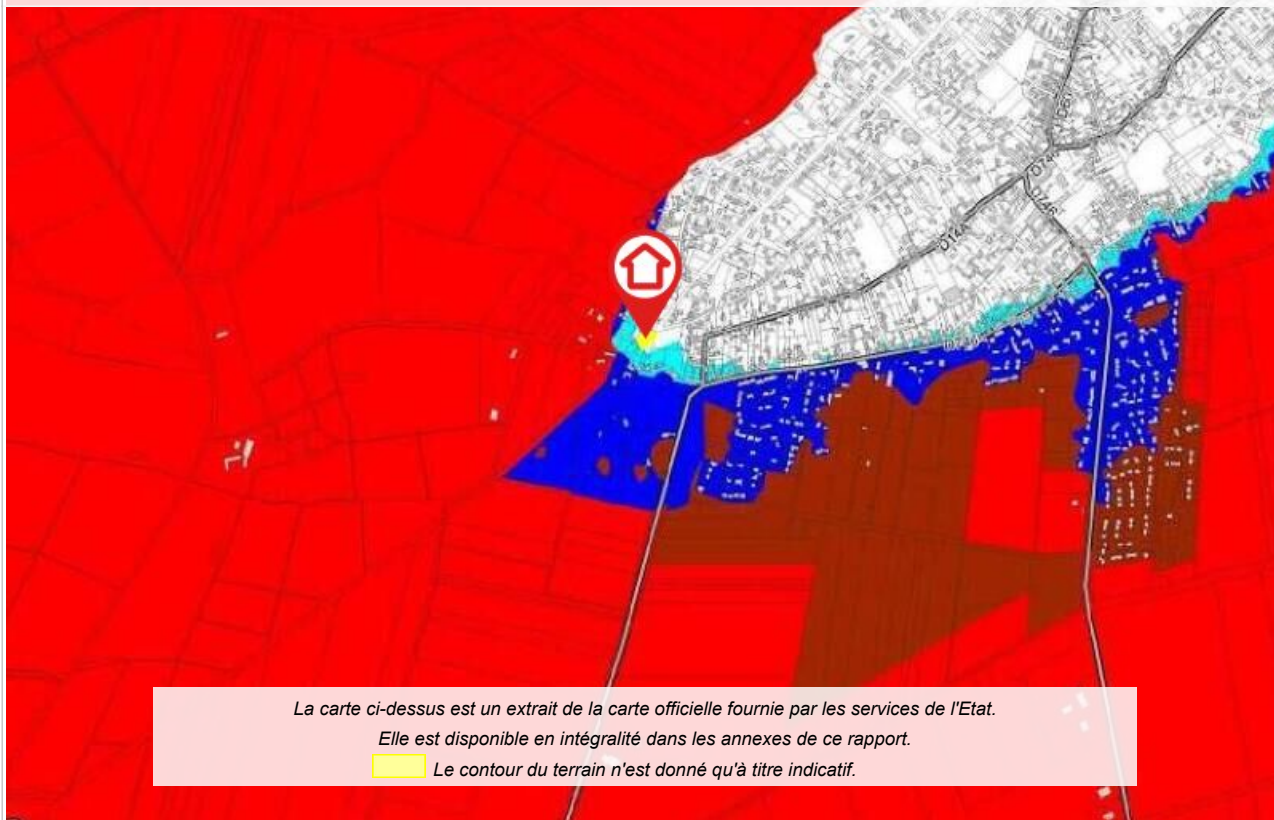
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 30/11/2015 (multirisque)


## Concerné\*

\* Le bien se situe dans une zone bleue (B1).



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

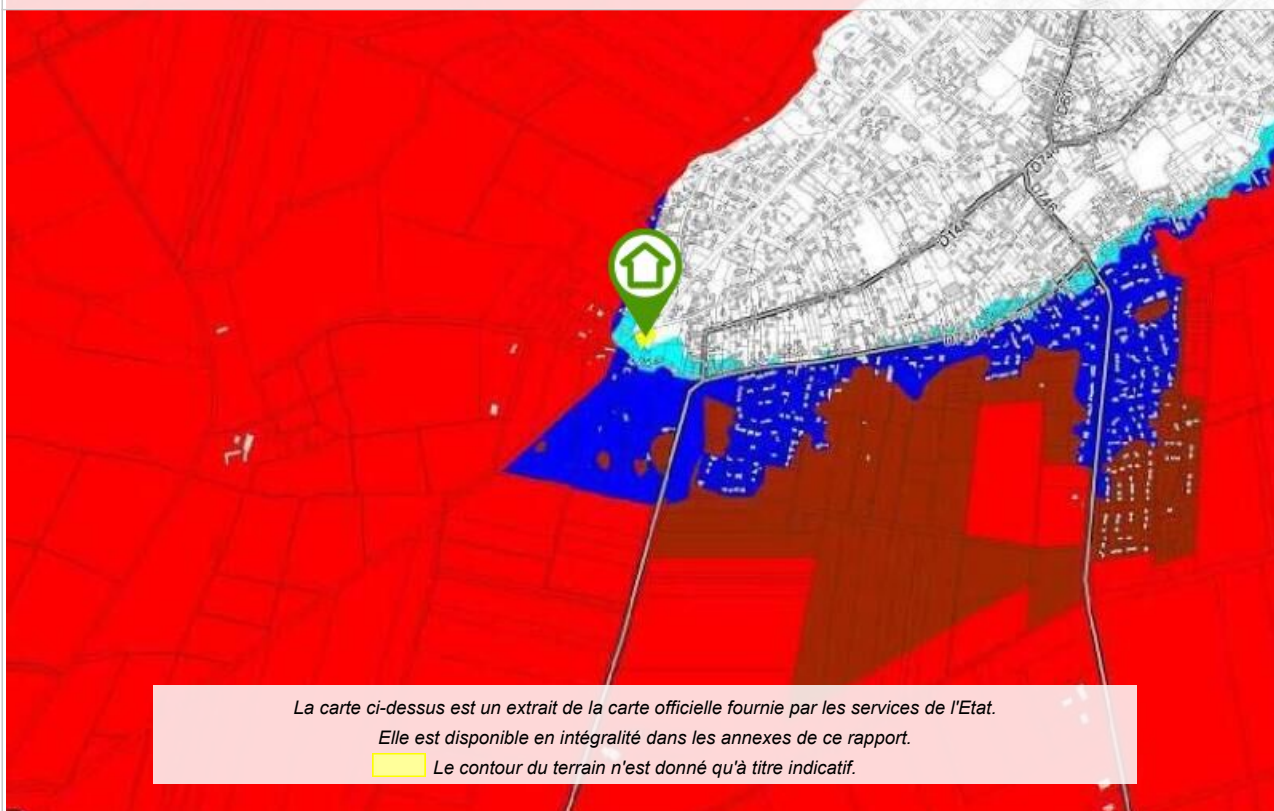
 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

## Inondation

PPRn Par submersion marine, approuvé le 30/11/2015 (multirisque)


## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

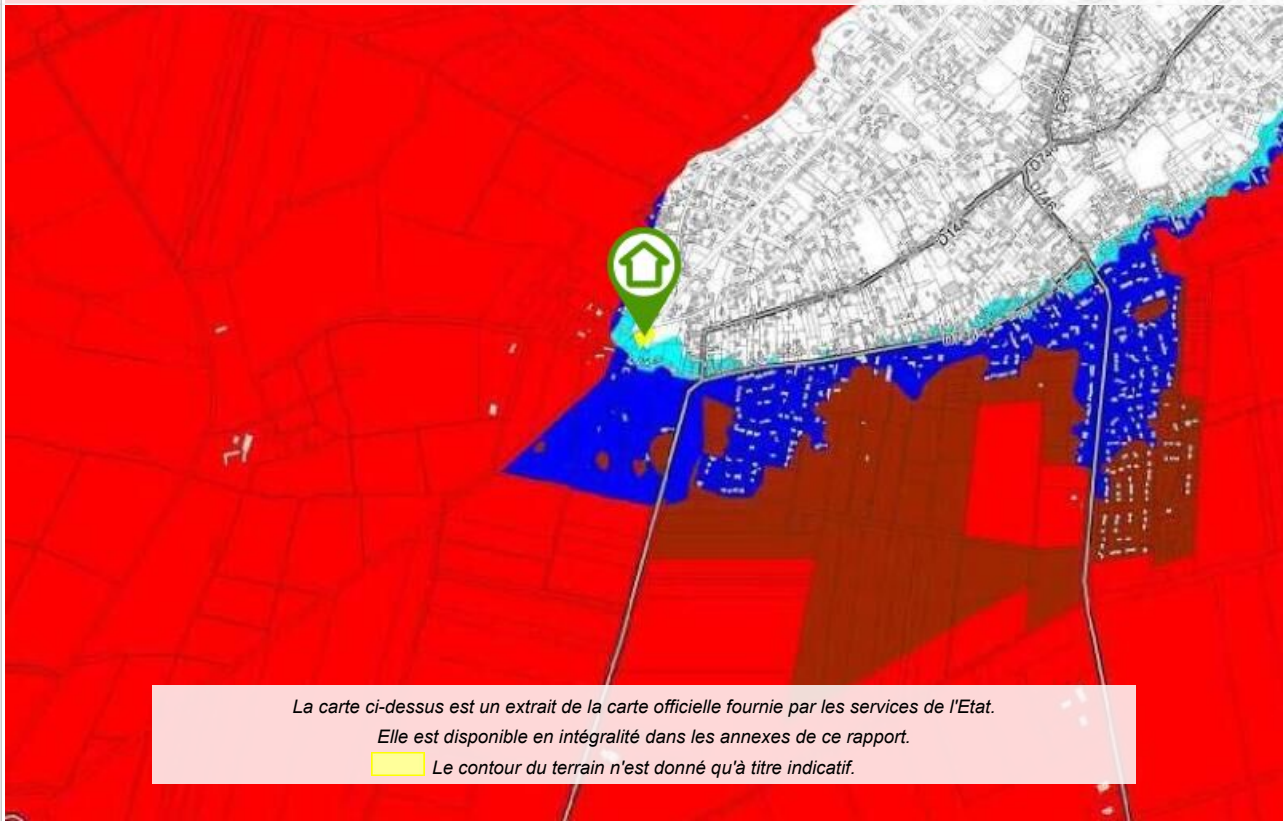


## Mouvement de terrain

PPRn Recul du trait de côte et de falaises, approuvé le 30/11/2015  
(multirisque)

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques





## Obligations Légales de Débroussaillage

### Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

**Le bien doit effectivement être débroussaillé** s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	26/09/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2020	11/05/2020	10/07/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
sécheresse - Tassements différentiels	01/01/2017	31/12/2017	30/01/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	09/11/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel)	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine - Mouvement de terrain				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	26/08/2004	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/1999	30/09/1999	26/02/2000	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1996	28/03/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	30/08/1991	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Roche-sur-Yon - Vendée

Commune : Saint-Michel-en-l'Herm

Adresse de l'immeuble :

77 Rue des Moulins

Parcelle(s) : AL0001

85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM

France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur :

PIRES Manon

Acquéreur :

LE GALL Bruno

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 30/11/2015, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "(tampon de) réseau enterré (adaptation du système de verrouillage)." : référez-vous au règlement, page(s) 38
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Etablissement Recevant du Public de 4ème catégorie ou plus." : référez-vous au règlement, page(s) 34
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Habitation Légère de Loisirs (terrain aménagé pour l'accueil-implantation-installation de HLL)." : référez-vous au règlement, page(s) 38
- Quelle que soit la zone et sous la condition "aire de stationnement de caravanes (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 34
- Quelle que soit la zone et sous la condition "bien situé en zone de vulnérabilité élevée (Cf. règlement PPR)." : référez-vous au règlement, page(s) 37,38,57,58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "canalisation ou ventilation de ladite canalisation, en zone de vulnérabilité élevée ou modérée (Cf. règlement PPR)." : référez-vous au règlement, page(s) 37,38,57,58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "cuve de produit polluant ou toxique." : référez-vous au règlement, page(s) 37,38,57,58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "installation ou équipement de plein air (parc de stationnement, aire de grand passage, installation foraine compris) (gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 34,35
- Quelle que soit la zone et sous la condition "installation susceptible de former embâcle, sur terrain nu ou non aménagé (propriétaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 35
- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage (hydraulique, barrage..) de protection (responsable de sécurité)." : référez-vous au règlement, page(s) 35
- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage hydraulique d'évacuation (des eaux) ou de ressuyage (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 34
- Quelle que soit la zone et sous la condition "piscine ou spas non couverts." : référez-vous au règlement, page(s) 38
- Quelle que soit la zone et sous la condition "stockage de polluant." : référez-vous au règlement, page(s) 37,38,57,58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "système de distribution ou d'alimentation électrique (propriétaire ou gestionnaire, public ou privé - particulier)." : référez-vous au règlement, page(s) 34
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement sensible ou stratégique (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 34

## Documents de référence

> Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 30/11/2015

> Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 30/11/2015

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 22/04/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°20-DDTM85-163 en date du 29/01/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 30/11/2015. Le bien se situe dans une zone bleue (B1).

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8



Solutions Proptech

80 Route des Lucioles,  
Espaces de Sophia, Bâtiment C  
06560 SOPHIA ANTIPOLIS  
SIRET 514 061 738 00035  
RCS Grasse

## Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 20-DDTM85-163 du 29 janvier 2020

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 30/11/2015
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 30/11/2015
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



**PRÉFET DE LA VENDÉE**

**ARRETE PREFECTORAL N° 20-DDTM85-163 RELATIF A L'ÉTAT DES RISQUES  
NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS SITUES  
SUR LA COMMUNE DE SAINT-MICHEL-EN-L'HERM**

**Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de l'environnement et ses articles L125-2 à L125-7, L562-2, L563-1, R125-10, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU le code de la santé publique et ses articles L1333-2 et R1333-29 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté du ministère des solidarités et de la santé du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis ;

VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

VU l'arrêté préfectoral n°15-DDTM85-502 du 30 novembre 2015 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL) « BASSIN DU LAY » ;

VU l'arrêté préfectoral n°15-DDTM85-527 du 28 décembre 2015 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Saint Michel en l'Herm ;



Considérant que l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la publication au journal officiel de la république Française de l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** L'arrêté préfectoral n° 15-DDTM85-527 du 28 décembre 2015 est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

### **ARTICLE 2 :**

La commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM est concernée par les risques suivants :

INSEE	NOM	PPR NATUREL PRESCRIT	PPR NATUREL APPROUVE	PPR NATUREL PRESCRIT POUR MODIFICATION OU REVISION	PPR TECNOLOGIQUE PRESCRIT	PPR TECNOLOGIQUE APPROUVE	ZONE DE SISMICITE	ZONE A POTENTIEL RADON	SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOUS
85255	SAINT-MICHEL-EN- L'HERM		Inondation torrentielle, submersion marine, érosion				3 (Modéré)	Catégorie I	

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'information comprend :

- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;
- la fiche communale d'information risques et pollution relative aux aléas naturels, miniers ou technologique, sismicité, potentiel radon et sols pollués ;
- la fiche descriptive sur le risque sismique ;
- la fiche descriptive sur le risque radon ;
- les cartographies du zonage réglementaire du PPRL Bassin du Lay sur la commune.

Le dossier communal d'information est librement consultable en Préfecture ([www.vendee.pref.gouv.fr/ial](http://www.vendee.pref.gouv.fr/ial)), Sous-Préfecture et Mairie concernée.

### **ARTICLE 3 :**

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'Environnement (article L125-5).

### **ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté sera notifié au maire de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM et au président de la chambre départementale et des notaires.

Cet arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant une période minimale d'un mois et fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Vendée.

### **ARTICLE 5 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

## ARTICLE 6 :

Le présent acte peut être contesté :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emportant décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif de Nantes compétent dans un délai de deux mois ;
- par recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes, compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le délai de recours gracieux étant interruptif du délai de recours contentieux.

Fait à La Roche-sur-Yon, le **29 JAN. 2020**

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
de la Préfecture de la Vendée



François-Claude PLAISANT

**Légende**

- Zone bleue B0
- Zone bleue B1
- Zone rouge Rns (secteur naturel submersible)
- Zone rouge Ru (secteur urbain)
- Bandes de précaution rupture

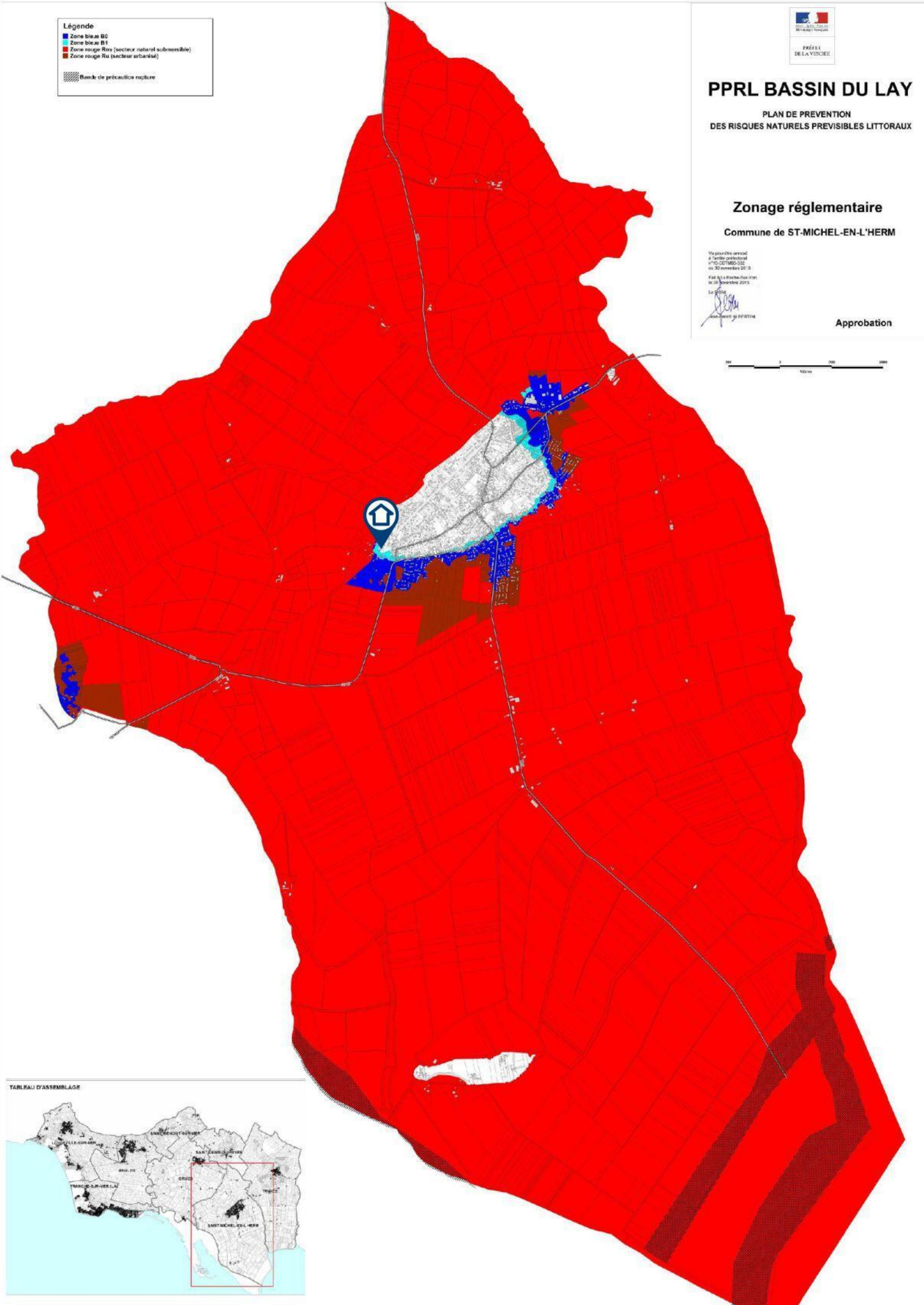


**PPRL BASSIN DU LAY**  
PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

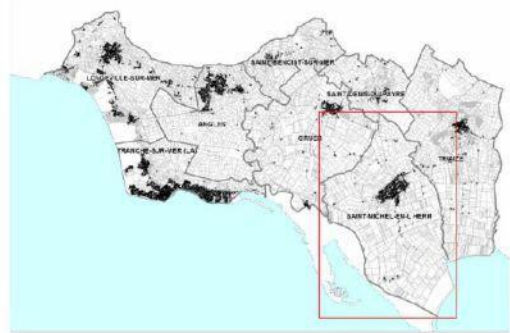
**Zonage réglementaire**  
Commune de ST-MICHEL-EN-L'HERM

Vu pour être annexé  
à l'acte préfectoral  
n°15-021485-032  
du 30 novembre 2015  
Fait à La Roche-sur-Yon  
le 30 novembre 2015  
Le Maire  
*[Signature]*  
Maire de ST-MICHEL-EN-L'HERM

Approbation



TABLERAU D'ASSEMBLAGE





**Légende**

- Zone bleue B0
- Zone bleue B1
- Zone rouge Rns (secteur naturel submersible)
- Zone rouge Ru (secteur urbain)
- Bandes de précaution rupture

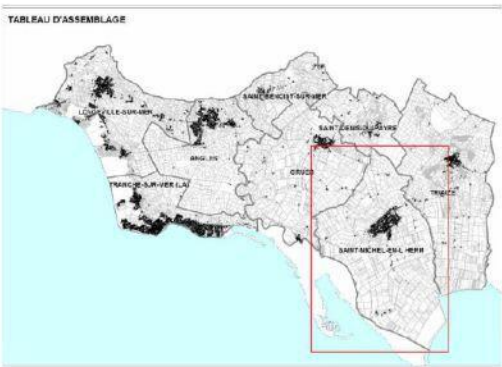
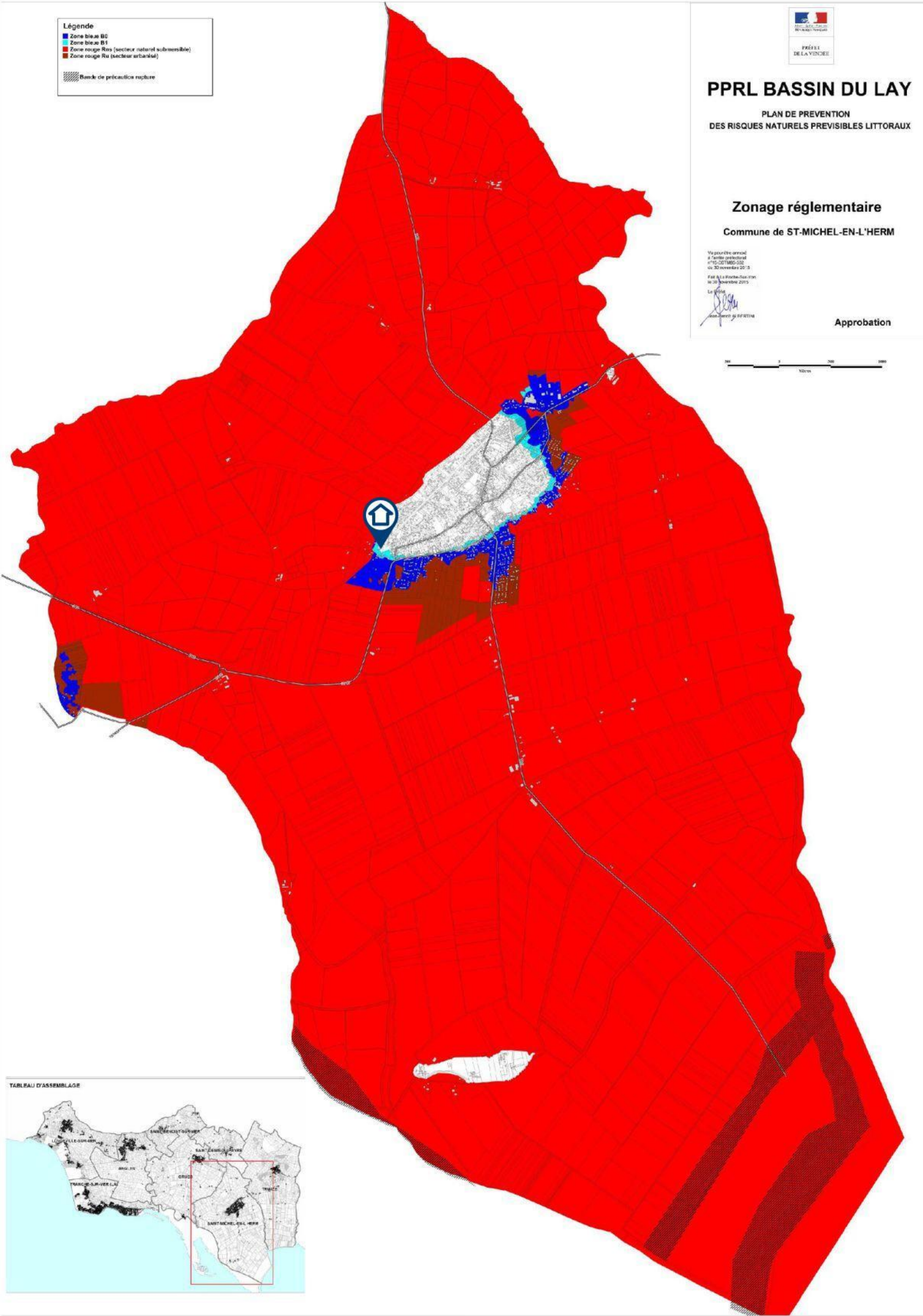


**PPRL BASSIN DU LAY**  
 PLAN DE PREVENTION  
 DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

**Zonage réglementaire**  
 Commune de ST-MICHEL-EN-L'HERM

Vu pour être annexé  
 à l'acte préfectoral  
 n°15-021485-032  
 du 30 novembre 2015  
 l'arrêté de la Préfète des Vendée  
 en date du 30 novembre 2015  
 Le Maire  
 [Signature]  
 Jean-Louis BOUTIER

Approbation

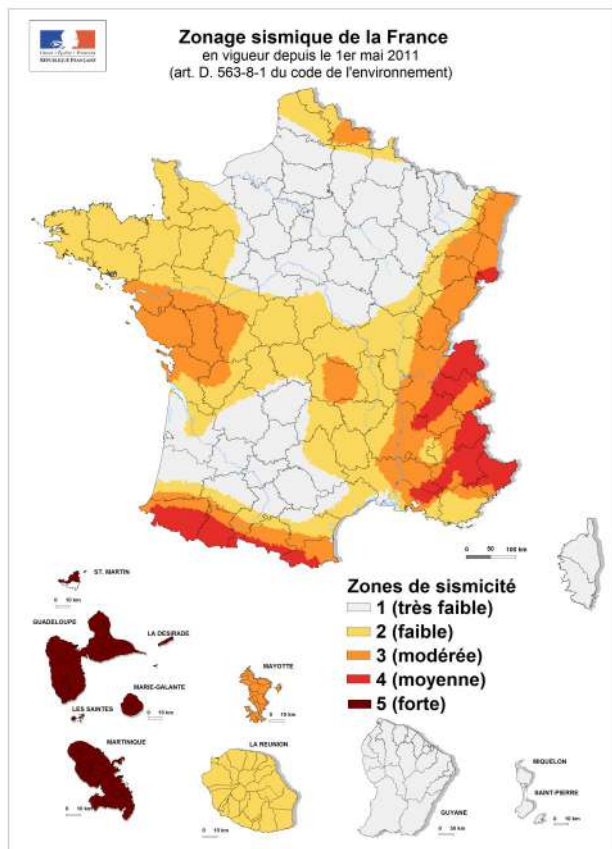


## Le zonage sismique sur ma commune

### 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>







## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)

## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



*Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.*

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

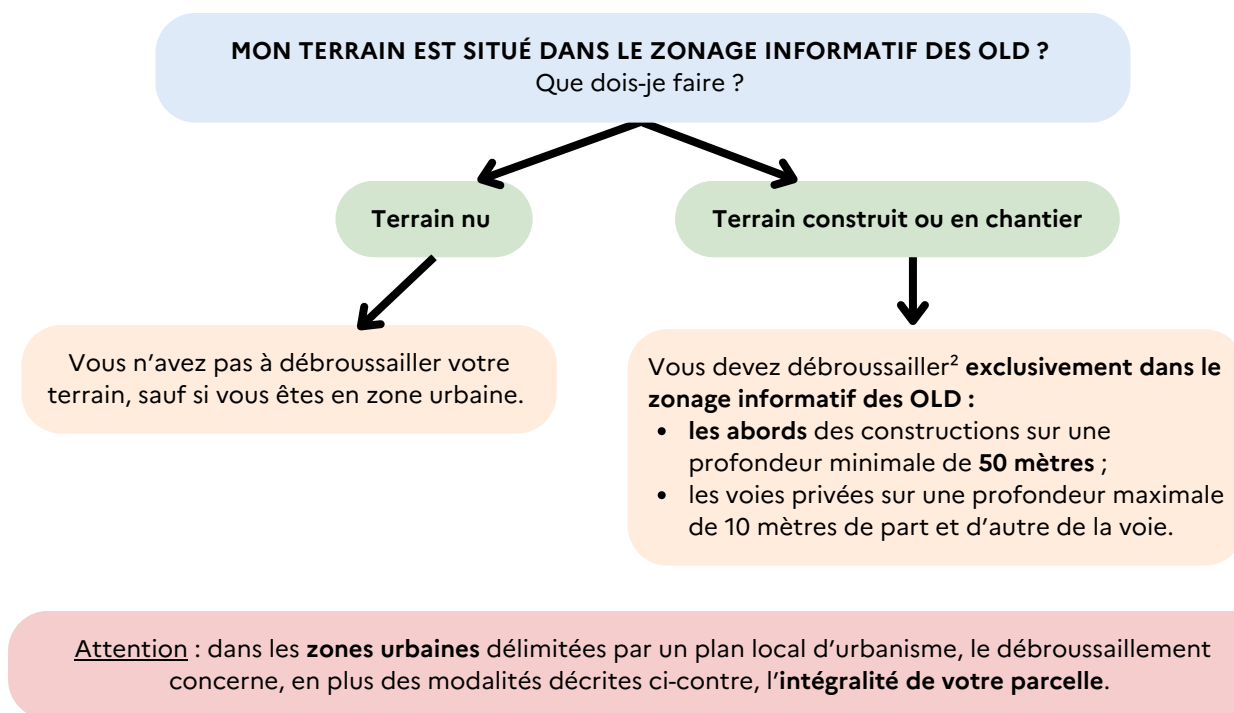
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillage>



### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

### Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

**Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage** autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

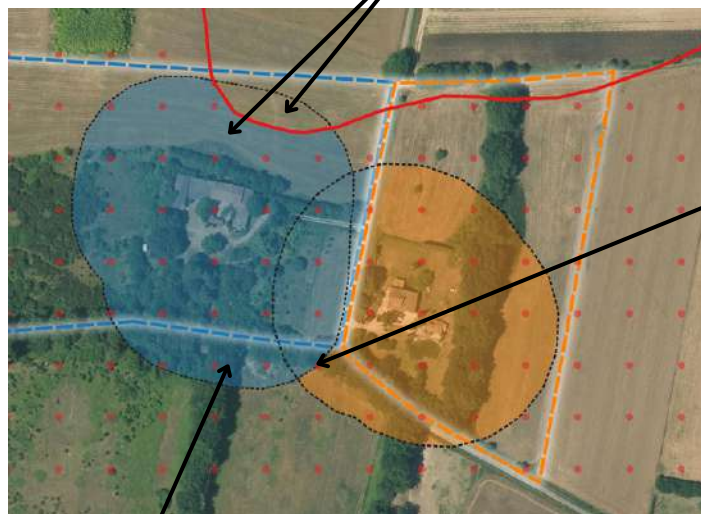
<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.



## EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

## COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



## Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débrousaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité





## **PRÉFET DE LA VENDEE**

### **ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°15-DDTM85-502**

#### **portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) « Bassin du Lay »**

Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre national du mérite

**VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-12 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles;

**VU** le code de l'environnement en son titre II du livre 1er, notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment son article L.126-1;

**VU** la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement;

**VU** la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages;

**VU** le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles modifié par le décret n°2005-3 du 4 janvier 2005 et le décret n°2007-1467 du 12 octobre 2007;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

**VU** la circulaire du 3 juillet 2007 relative à la concertation dans l'élaboration des plans de prévention des risques;

**VU** la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la "prise en compte de la submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux";

**VU** la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux sur le territoire national;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2012-DDTM/SERN/SIDPC n°77 du 22 février 2012 prescrivant l'établissement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) « Bassin du Lay »

**VU** l'arrêté préfectoral n° 15-DDTM/SERN n°119 du 6 mars 2015 prorogeant le délai d'établissement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) « Bassin du Lay »

**VU** l'arrêté préfectoral n°15-DRCTAJ/1-384 du 3 juillet 2015 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux "Bassin du Lay",

**VU** la consultation des services et des collectivités prévue à l'article R.562-7 du code de l'environnement, effectuée par courrier et dont les avis ont été consignés ou annexés aux registres de l'enquête publique;

**VU** l'avis défavorable du conseil municipal de Angles, en date du 23 juin 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil municipal de la Grues, en date du 30 juin 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil municipal de La Tranche-sur-mer, en date du 05 juin 2015;

**VU** l'avis réputé favorable du conseil municipal de Longeville-sur-mer, en date du 13 juillet 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil municipal de Saint Benoist-sur-mer, en date du 29 juin 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil municipal de Saint Denis-du-Payré, en date du 10 juillet 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil municipal de Saint Michel-en-l'Herm, en date du 04 juin 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil municipal de Triaize, en date du 16 juin 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays né de la Mer, en date du 02 juillet 2015;

**VU** l'avis défavorable du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Moutierrois, en date du 17 juin 2015;

**VU** l'avis défavorable du comité syndical du Syndicat Mixte du Pays de Luçon, en date du 25 juin 2015;

**VU** l'avis réputé favorable du comité syndical du Syndicat Mixte du SCOT sud-ouest, en date du 13 juillet 2015;

**VU** l'avis réputé favorable du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Talmondaï, en date du 13 juillet 2015;

**VU** l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture en date du 19 juin 2015;

**VU** l'avis défavorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Vendée en date du 02 juillet 2015;

**VU** l'avis réputé favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vendée en date du 15 juillet 2015;

**VU** l'avis favorable de la Délégation Régionale du Centre National de la Propriété Forestière en date du 19 juin 2015;

**VU** la décision du Président du tribunal administratif de Nantes en date du 11 juin 2015 par laquelle le président du tribunal administratif a désigné la commission d'enquête;

**VU** le rapport de la commission d'enquête publique relative au présent plan, ses conclusions motivées ainsi que son avis favorable avec réserves en date du 30 octobre 2015;

**VU** le rapport proposant le projet de PPRL pour approbation en date du 26 novembre 2015 ;

**CONSIDERANT** que les aléas littoraux et d'inondation terrestre sur les communes de Angles, Grues, La Tranche-sur-mer, Longeville-sur-mer, Saint Benoist-sur-mer, Saint Denis-du-Payré, Saint Michel-en-l'Herm et Triaize, sont de nature à engendrer des risques pour les personnes et les biens qui y sont exposés;

**CONSIDERANT** que le projet de plan de prévention des risques littoraux a pour but de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens à ces aléas (de submersion marine, d'érosion et d'inondation terrestre) en délimitant des zones exposées aux risques et en déterminant, en fonction de l'intensité du risque encouru, les interdictions de constructions ou les autorisations avec prescriptions, ainsi qu'en définissant des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde;

**CONSIDERANT** que la procédure de PPRL a fait l'objet d'une concertation auprès des personnes associées ou intéressées (au sens de l'article R562-3 du code de l'environnement) notamment par des réunions du comité de pilotage, des réunions publiques et des réunions et échanges avec les associations et les élus;

**CONSIDERANT** que l'enquête publique portant sur le projet de plan s'est déroulée du 03 août 2015 au 11 septembre 2015 inclus, sur les communes de Angles, Grues, La Tranche-sur-mer, Longeville-sur-mer, Saint Benoist-sur-mer, Saint Denis-du-Payré, Saint Michel-en-l'Herm et Triaize, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 03 juillet 2015, et que la communication et la participation du public ont été satisfaisantes;

**CONSIDERANT** que les avis reçus et les observations déposées lors de l'enquête publique justifient des adaptations limitées ne remettant pas en question l'économie générale du projet de plan de prévention des risques littoraux « Bassin du Lay » soumis à enquête publique,

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet :

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1er :**

Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Bassin du Lay » concernant les communes de Angles, Grues, La Tranche-sur-mer, Longeville-sur-mer, Saint Benoist-sur-mer, Saint Denis-du-Payré, Saint Michel-en-l'Herm et Triaize, est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté.



## **ARTICLE 2 :**

Le PPRL comprend les pièces suivantes :

- une notice de présentation et ses annexes,
- un règlement et ses annexes,
- des plans de zonage réglementaire.

## **ARTICLE 3 :**

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Messieurs les maires des communes visées à l'article 1 ci-dessus,
- Messieurs les présidents des communautés de communes du Pays né de la Mer, du Pays Moutierrois et du Pays Talmondaï,
- Messieurs les présidents du Comité Syndical des Syndicats Mixtes du Pays de Luçon et du SCOT Sud-Ouest
- Madame la directrice régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Pays-de-la-Loire,
- Madame la directrice générale de la Prévention des Risques du Ministère en charge de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.
- Monsieur le président du Conseil Départemental de la Vendée,
- Monsieur le président de la Chambre d'Agriculture de la Vendée,
- Monsieur le président de la délégation Pays-de-la-Loire du Centre National de la Propriété Forestière.

## **ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Vendée et mention en sera faite en caractères apparents dans le journal OUEST-FRANCE (édition de Vendée).

## **ARTICLE 5 :**

Une copie du présent arrêté sera affichée en mairies des communes sus-mentionnées, aux sièges des communautés de communes ainsi qu'aux sièges des syndicats mixtes sus-mentionnés pendant au moins un mois à partir de la date de réception de la notification du présent arrêté.

Le plan approuvé y sera tenu à la disposition du public, ainsi qu'en préfecture, en sous-préfecture des Sables d'Olonne, en sous-préfecture de Fontenay-le-Comte et à la DDTM.

À l'expiration du délai d'affichage et après mise à disposition du public du dossier durant au moins un mois, le maire et les présidents de communauté de communes transmettront au préfet un certificat justifiant l'accomplissement de cette mesure de publicité.

## **ARTICLE 6 :**

Le plan de prévention des risques littoraux de « Bassin du Lay » approuvé vaut servitude d'utilité publique, conformément à l'article L562-4 du code de l'environnement. Il sera annexé aux documents d'urbanisme communaux en vigueur, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

Une copie de l'arrêté du maire constatant la mise à jour du document d'urbanisme communal sera également adressée au préfet de la Vendée.

## **ARTICLE 7 :**

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté :

- le préfet de la Vendée,
- le sous-préfet des Sables d'Olonne
- le sous-préfet de Fontenay-le-Comte
- le directeur départemental des territoires et de la mer de la Vendée
- les maires des communes visées à l'article 1 ci-dessus,
- les présidents des communautés de communes visées à l'article 3 ci-dessus,
- les présidents des syndicats mixtes visés à l'article 3 ci-dessus.

À la Roche-sur-Yon, le 30 novembre 2015

Le Préfet,

  
Jean-Benoît ALBERTINI





PREFET  
DE LA VENDEE

# PPRL BASSIN DU LAY

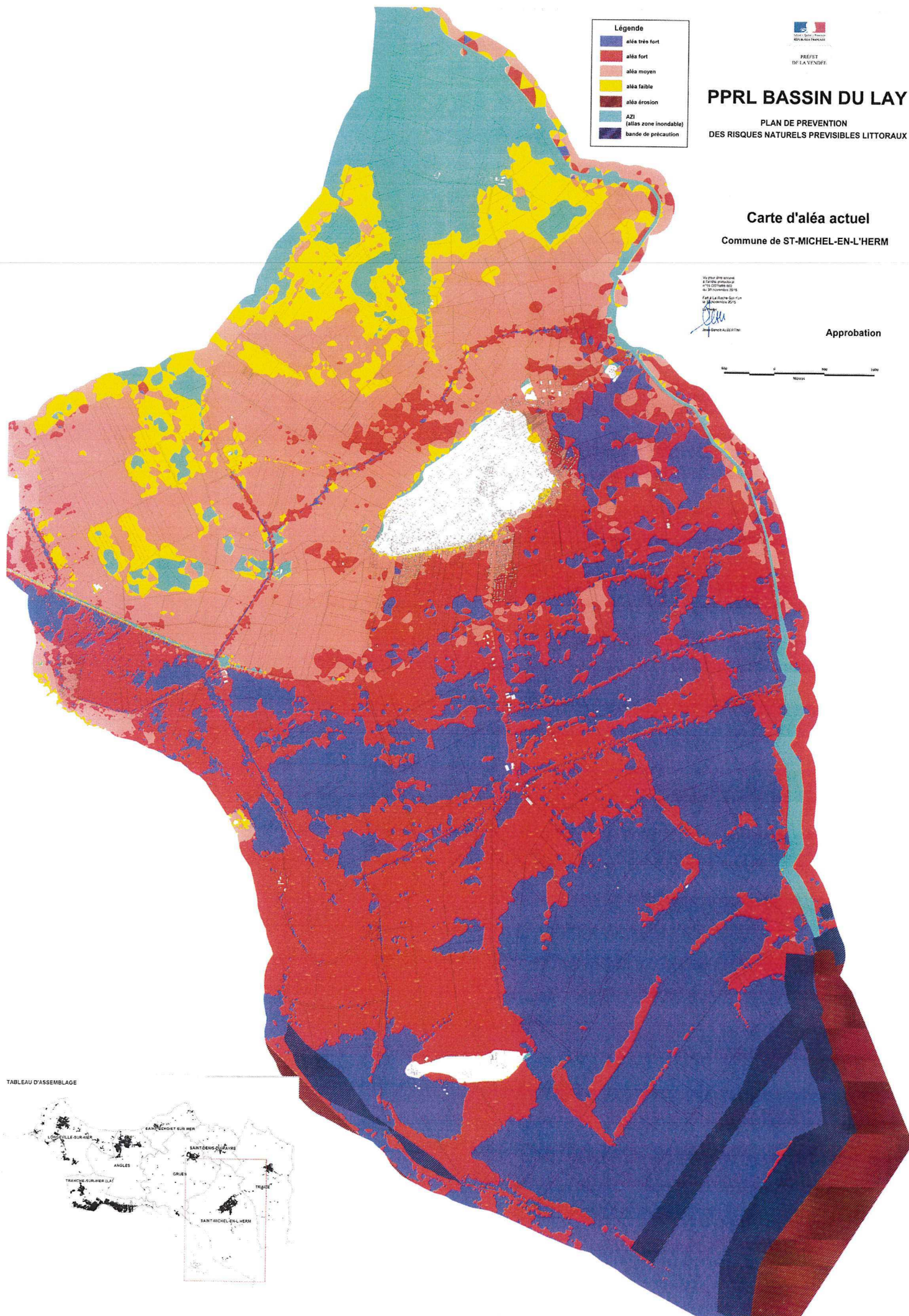
PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

## Carte d'aléa actuel

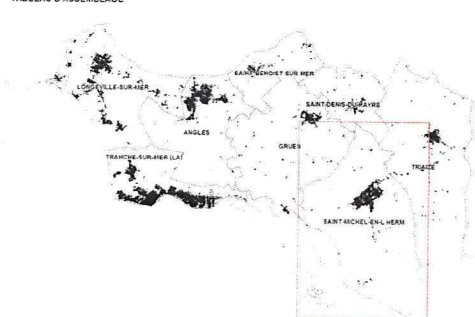
Commune de ST-MICHEL-EN-L'HERM

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
n° 15-121 du 15-12-15  
du 15-12-15  
Enregistré au 15-12-15  
15-12-15

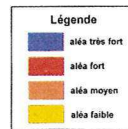
Approbation



TABEAU D'ASSEMBLAGE







PREFET  
DE LA VENDEE

# PPRL BASSIN DU LAY

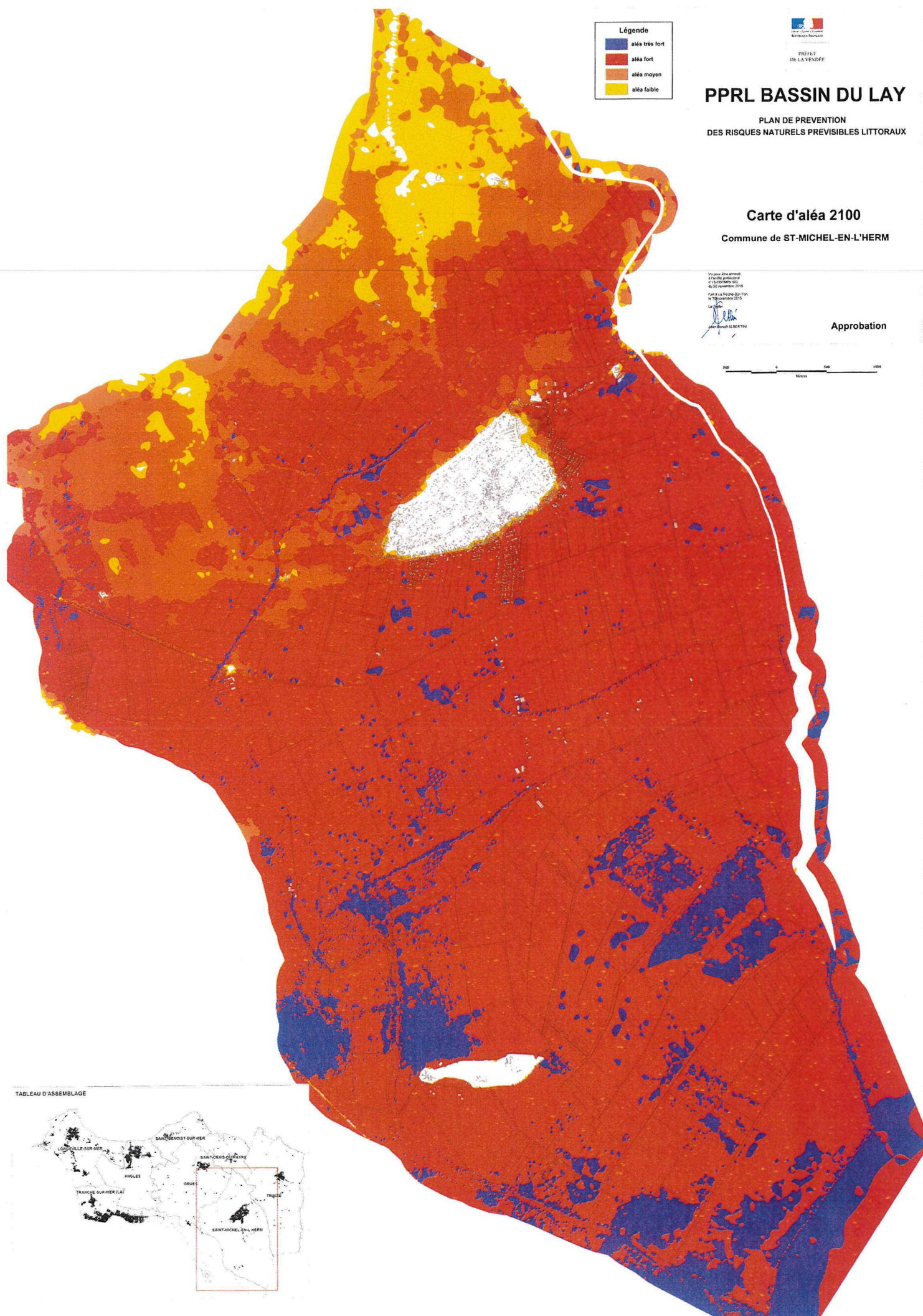
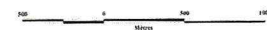
PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

## Carte d'aléa 2100

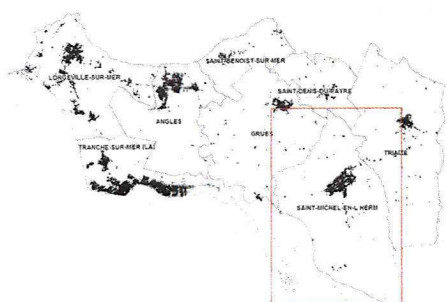
Commune de ST-MICHEL-EN-L'HERM

Vu pour être annexé  
à l'acte réglementaire  
n° 170000015  
du 20 novembre 2015  
Par le Préfet de la Vendée  
le 20 novembre 2015  
Le Préfet  
[Signature]

Approbation



TABEAU D'ASSEMBLAGE





# PPRL BASSIN DU LAY

PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

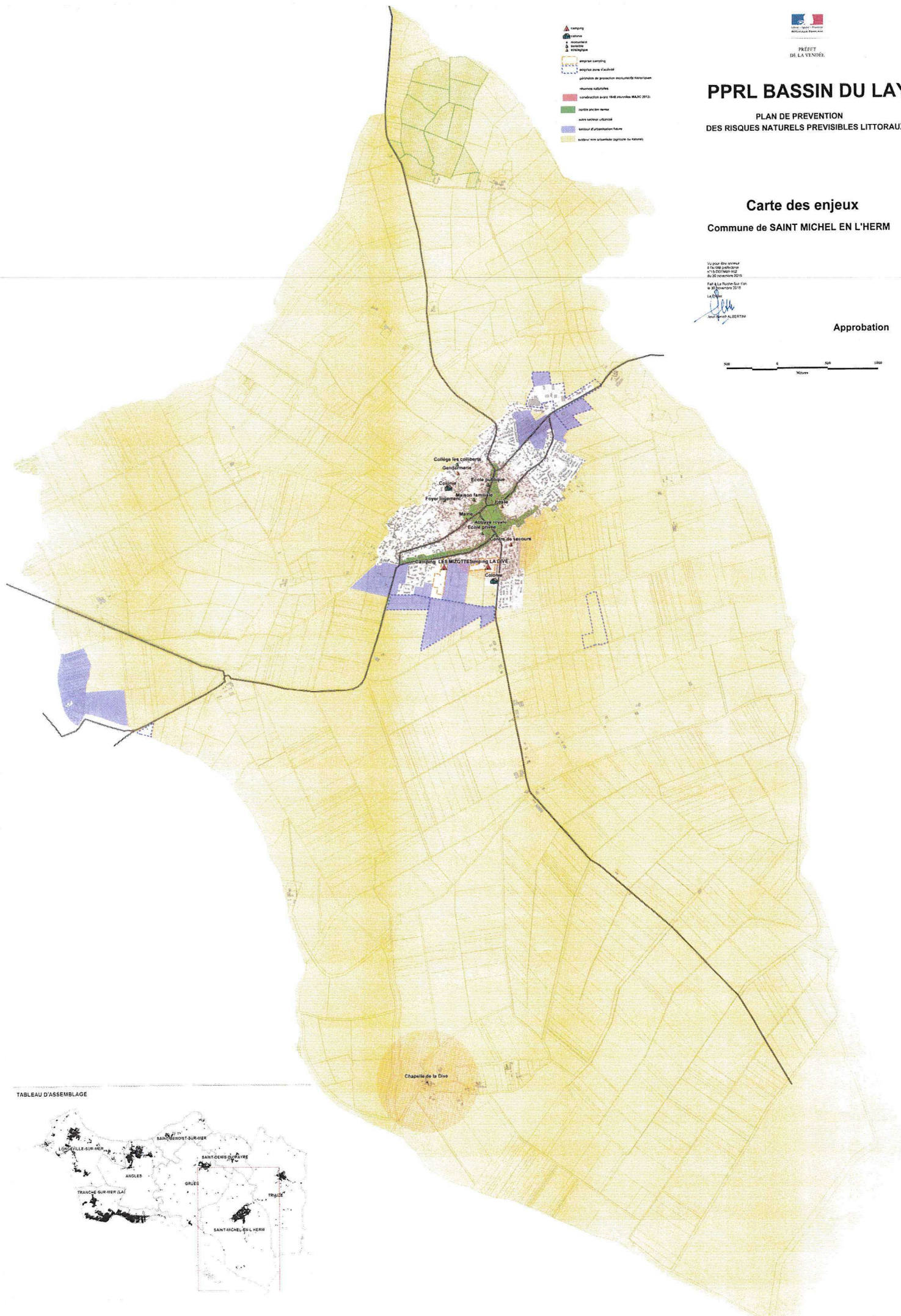
## Carte des enjeux

Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM

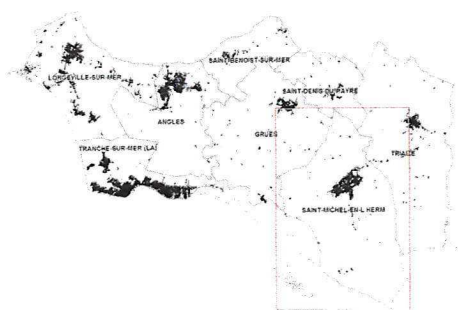
Le plan est soumis  
à l'approbation  
du 20 novembre 2015  
Fait à La Roche-sur-Yon  
le 20 novembre 2015  
Le Maire  
M. ALBERTINI

Approbation

0 500 1000  
Mètres



TABEAU D'ASSEMBLAGE





**Légende**

- Zone bleue B0
- Zone bleue B1
- Zone rouge R1a (secteur naturel submersible)
- Zone rouge R1b (secteur urbanisé)
- Bande de précaution rupture



# PPRL BASSIN DU LAY

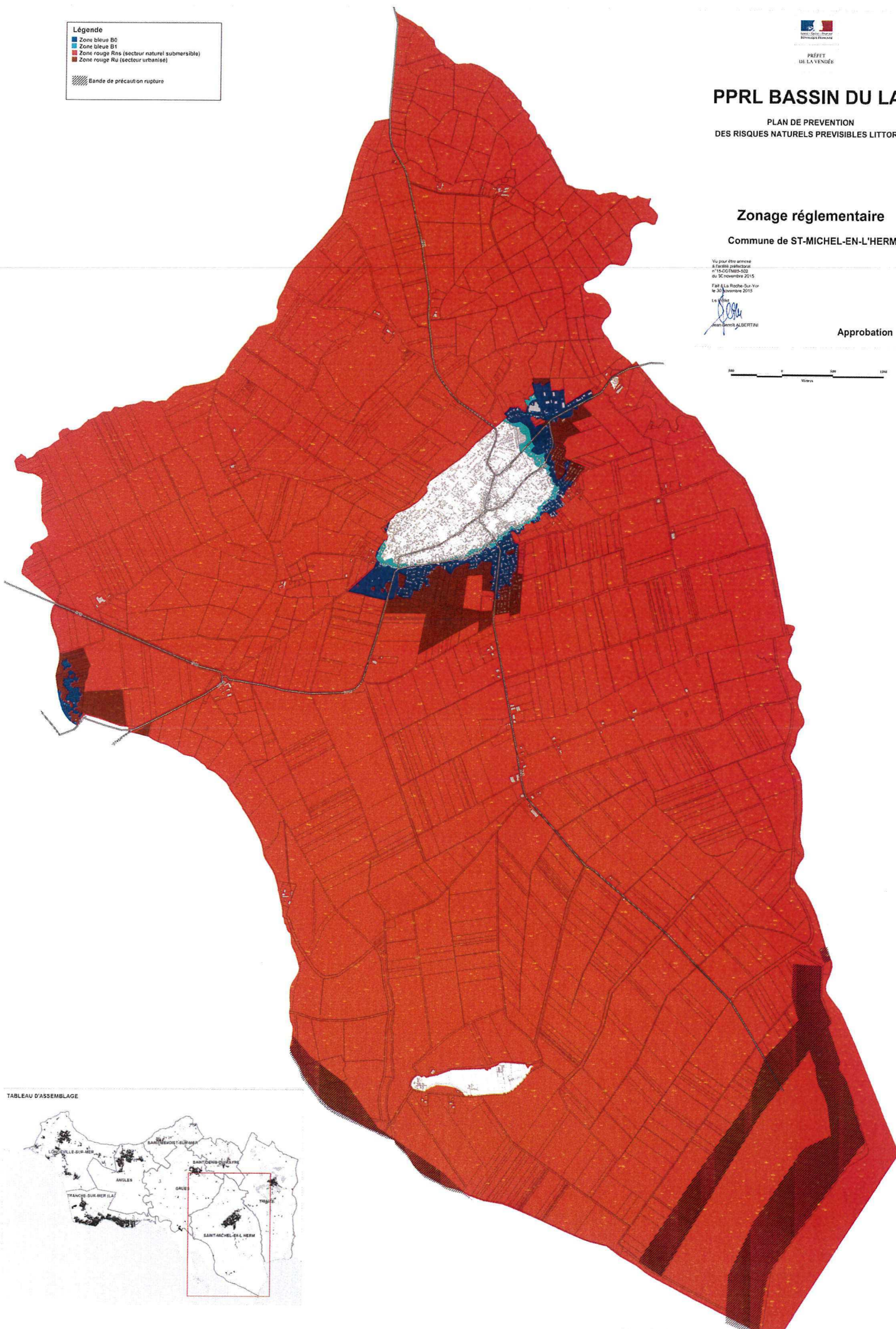
PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

## Zonage réglementaire

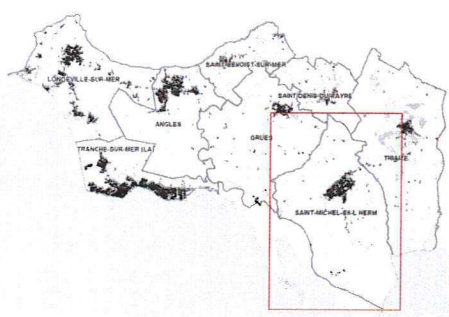
Commune de ST-MICHEL-EN-L'HERM

Vu pour être annexé  
A l'arrêté préfectoral  
n°15-0078465-002  
du 30 novembre 2015  
Fait à La Roche-Sur-Yon  
le 30 novembre 2015  
Le Préfet  
*Stéphane*  
Stéphane ALBERTINI

Approbation



TABEAU D'ASSEMBLAGE














Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
N°15-DDTM85-502  
du 30 novembre 2015

Fait à La Roche-sur-Yon  
Le 30 novembre 2015

Le Préfet

  
Jean-Benoît ALBERTINI

# **PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX**

## **REGLEMENT**

**Approbation**



## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET PORTEE DU PPRL.....	4
Article 1.1 - Champ d'application.....	4
Article 1.2 - Régime d'autorisation.....	4
Article 1.3 - Effets du PPRL.....	4
Article 1.4 - Principes du zonage réglementaire et définitions.....	7
Article 1.5 - Prescriptions de travaux et mesures sur les biens et activités existants.....	12
Article 1.6 - Infractions et sanctions.....	12
TITRE II – Réglementation des biens et activités futurs.....	14
Article 2.1 - Dispositions applicables aux zones rouges.....	14
2.1.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	14
2.1.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions.....	15
Article 2.2 - Dispositions applicables aux zones bleues.....	22
2.2.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	22
2.2.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions.....	23
TITRE III – Dispositions constructives applicables aux projets admis sous conditions.....	27
Définition de la cote de référence.....	27
Article 3.1 – Cote plancher* minimale en zone rouge.....	27
Article 3.2 – Cote plancher* minimale en zone bleue.....	30
Article 3.3 – Autres dispositions constructives.....	32
Article 3.4 – Dispositions diverses.....	33
TITRE IV- MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE.....	34
Article 4.1 – Prescription de diagnostics de vulnérabilité*.....	34
Article 4.2 – Autres mesures de sauvegarde ou de prévention.....	34
Article 4.3 – Mesures de protection sur les ouvrages.....	35
TITRE V – TRAVAUX ET MESURES PRESCRITS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS.....	36
Article 5.1 – Définition du niveau de vulnérabilité*.....	36
Article 5.2 – Prescriptions sur le bâti existant.....	37
Article 5.3 – Prescriptions sur les installations ou équipements existants.....	38
LISTE DES ANNEXES AU RÈGLEMENT.....	39
Annexe n°1 – Terminologie et définitions.....	39
Annexe n°2 – Recommandations applicables au bâti existant.....	39
Annexe n°3 – Cote de référence « aléa actuel ».....	39
Annexe n°4 – Cote de référence 2100.....	39
Annexe n°5 – Notice explicative sur la lecture du règlement.....	39



## INTRODUCTION

*NB : Le symbole « \* » indique que le terme est défini de façon plus précise dans l'annexe n°1 du présent règlement.*

Le présent plan de prévention des risques littoraux (PPRL) est établi pour prévenir les risques prévisibles majeurs d'inondation sur le territoire des communes de Angles, Grues, Longeville-sur-mer, La Tranche-sur-mer, Saint Benoist-sur-mer, Saint Denis-du-Payré, Saint Michel-en-l'Herm et Triaize. Conformément à la réglementation en vigueur, il a pour objet de :

- 1°. délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités,
- 2°. délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que celles prévues au 1°,
- 3°. définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles pouvant incomber aux particuliers .
- 4°. définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET PORTEE DU PPRL**

### **Article 1.1 - Champ d'application**

Seules les zones des communes de Angles, Grues, Longeville-sur-mer, La Tranche-sur-mer, Saint Benoist-sur-mer, Saint Denis-du-Payré, Saint Michel-en-l'Herm et Triaize soumises à l'un des 3 risques identifiés sur la zone d'étude, à savoir le risque de submersion marine, d'inondation terrestre et d'érosion, sont concernées par le présent règlement.

Le territoire du PPRL est partiellement couvert par deux types de zones réglementaires telles que définies dans la notice de présentation:

- les zones rouges d'interdiction indicées en Ru, Rni et Rns ;
- les zones bleues d'autorisation sous conditions indicées en B0 et B1.

Les parties du territoire des communes non couvertes par une de ces zones ne sont pas concernées par le présent règlement.

Sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur, le présent règlement fixe, dans chacune des zones définies ci-dessus, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables :

- aux biens et activités existants
- à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles,
- à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités.

Le présent règlement vise également à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation, conformément à l'article L.562-8 du code de l'environnement.

### **Article 1.2 - Régime d'autorisation**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous travaux, ouvrages, installations et occupations du sol entrant ou non dans le champ d'application des autorisations prévues par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

### **Article 1.3 - Effets du PPRL**

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concerné par la construction, les travaux et les installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

### **En matière d'urbanisme**

Le présent PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable<sup>1</sup> aux tiers. À ce titre, il doit être annexé au document d'urbanisme (POS, PLU ou carte communale) en vigueur.

Conformément à l'article L.126-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, le représentant de l'État est tenu de mettre le maire en demeure d'annexer au document d'urbanisme, le PPRL. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'État y procède d'office.

Les dispositions les plus contraignantes du présent PPRL et du document d'urbanisme en vigueur sur la commune s'imposent. Toutefois, si elles sont contradictoires, les dispositions du PPRL prévalent (CAA de Bordeaux du 30 juin 2008).

### **En matière de mise en sécurité des personnes et des biens**

Le présent PPRL rend obligatoires des prescriptions qui s'appliquent aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'à l'ensemble des activités économiques. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce PPRL, le propriétaire ou l'exploitant disposera pour réaliser les mesures de prévention rendues obligatoires par le PPRL, d'un délai fixé à cinq ans, ce dernier pouvant être réduit en cas d'urgence. En outre, à défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le préfet pourra, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur (article L.562-1 III du code de l'environnement).

En application de l'article R.562-5 du code de l'environnement, les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée\* du bien à la date d'approbation du plan.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du Plan sont autorisés, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée dans les zones les plus fortement exposées au risque de submersion, d'inondation terrestre ou d'érosion.

### **En matière d'indemnisation par les assurances**

Le respect des dispositions du PPRL peut conditionner la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité normale d'un agent naturel, si l'état de catastrophe naturelle était constaté par arrêté ministériel, et si les biens endommagés étaient couverts par un contrat d'assurance dommage.

Le code de l'environnement par ses articles L.121-16 et L.125-6 conserve pour les entreprises d'assurances l'obligation, créée par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, d'étendre leurs garanties aux biens et activités, aux effets des catastrophes naturelles.

<sup>1</sup>Après l'expiration d'un délai d'un an à compter de son institution, le PPRL non annexé au PLU, ne peut être opposé aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

L'article L.125-1 du code des assurances, alinéa 2 prévoit que la franchise relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles dans les communes non dotées d'un PPR est modulée en fonction du nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris pour le même risque à compter du 2 février 1995.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à compter de la prescription d'un PPR pour le risque considéré dans l'arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle dans la commune concernée. Elles reprennent leurs effets en l'absence d'approbation du PPR passé le délai de 4 ans qui suit l'arrêté de prescription.

La jurisprudence exclut toute indemnisation liée à l'instauration de cette servitude d'utilité publique. En cas de non respect de certaines règles du PPR, la possibilité pour les entreprises d'assurance de déroger à certaines règles d'indemnisation des catastrophes naturelles est ouverte par la loi.

Selon les dispositions du code des assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard :

- des biens et activités situés dans des terrains classés inconstructibles par un plan de prévention des risques naturels majeurs et construits ou établis sur ces terrains postérieurement à la publication du PPR. (Code des assurances., art. L.125-6, al.1),
- des biens immobiliers construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur qui tendent à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle (Code des assurances, art. L.125-6, al. 2).

En outre, le Bureau central de tarification peut, dans certains cas, exonérer les assureurs de l'obligation d'assurer certains biens lorsqu'il estime que les risques concernés présentent "une gravité exceptionnelle", "compte tenu des circonstances de l'espèce" (Code des assurances - article R.125-8) ou à l'égard des biens et activités existant préalablement à la publication d'un PPR lorsque le propriétaire ou l'exploitant ne s'est pas conformé dans un délai de cinq ans aux mesures concernant l'existant (Code des assurances, art. L.125-6 alinéa 5).

### **En matière de sécurité civile**

L'article 13 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile a créé le Plan Communal de Sauvegarde (PCS). Ce dispositif précisé par le décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005, doit être élaboré dans le délai de 2 ans à compter de l'approbation du PPR. Toutefois, le présent règlement réduit ce délai à 6 mois.

Outil indispensable au maire dans son rôle de acteur majeur de la gestion d'un événement de sécurité civile, ce plan s'intègre dans l'organisation générale des secours. Il forme, avec les plans ORSEC, une chaîne complète et cohérente de gestion des événements portant atteinte aux populations, aux biens et à l'environnement. Organisant la réponse de proximité en prenant en compte l'accompagnement et le soutien aux populations ainsi que l'appui aux services de secours, le PCS est le maillon local de l'organisation de la sécurité civile.

D'autres mesures peuvent être rendues obligatoires par le PPR, à savoir:

- des règles relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant les zones

exposées et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation et l'intervention des secours,

- des prescriptions pour la réalisation de constructions ou d'aménagements nouveaux, subordonnés à la constitution de structures chargées de certains travaux sur les ouvrages de défense ou de protection des populations nécessaires à la prévention des risques.

### **En matière d'information préventive**

Sur le territoire de la commune où un PPR est prescrit ou approuvé, l'obligation d'information donnée au public sur les risques d'inondation prend la forme d'un dossier d'information communal sur les risques majeurs (D.I.C.R I.M) établi par le maire, reprenant les informations transmises par le préfet.

Le maire fait connaître au public l'existence du D.I.C.R I.M par un avis affiché en mairie pendant deux mois au moins. Ce document est consultable en mairie sans frais.

En outre, en application des dispositions de l'article L.125-2 du code de l'environnement, le maire d'une commune sur le territoire de laquelle est prescrit ou approuvé un PPR, doit informer la population au moins une fois tous les deux ans, par des réunions publiques ou tout autre moyen approprié.

### **En matière d'information des acquéreurs et des locataires**

L'article L.125-5 du code de l'environnement prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, sont informés par les vendeurs ou bailleurs de l'existence des risques visés par ce plan.

Le préfet fixe par arrêté les documents réglementaires et informatifs à prendre en compte par les propriétaires pour remplir leur obligation d'information.

Les vendeurs ou bailleurs remplissent un formulaire d'état des risques en se référant au document d'information communal établi par l'État consultable en mairie. L'état des risques mentionne les risques auxquels l'immeuble est exposé. Il reprend sur ce point les informations contenues dans l'arrêté préfectoral. Il est accompagné des extraits cartographiques permettant de localiser l'immeuble en fonction des risques encourus.

En cas de non respect des dispositions détaillées ci-dessus, les acquéreurs ou locataires ont la possibilité de demander au juge soit la résolution du contrat, soit une diminution du prix (Cour d'Appel de Montpellier – jugement du 17 mars 2009).

## **Article 1.4 - Principes du zonage réglementaire et définitions**

Rappel : le présent règlement ne s'applique pas aux espaces non couverts par les zones rouges et bleues définies ci-après. Seules les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur sont applicables à ces espaces.

Le zonage réglementaire traduit de façon cartographique les choix issus de l'évaluation des risques et de la concertation menée avec l'ensemble des acteurs de la gestion du risque. Il a pour but de définir, dans les zones directement exposées aux risques et le cas échéant, dans les zones non directement exposées, une réglementation homogène comprenant des interdictions et des prescriptions réglementaires.



La circulaire du 27 juillet 2011 rappelle les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré, qui sont notamment présentés dans les circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du 30 avril 2002, ainsi que dans les guides méthodologiques relatifs à l'élaboration des PPRi et des PPRL, restent inchangés :

- les zones non-urbanisées soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable ;
- les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort) sont rendues inconstructibles. Toutefois, dans les centre urbains, des adaptations à ce principe sont envisageables si elles sont dûment justifiées ;

De même, le zonage est construit sur la base des règles rappelées dans les guide d'élaboration des PPR et rappelées par la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les Plans de Prévention des Risques naturels Littoraux et ses annexes : « *Le PPRL devra prendre en compte 2 aléas\* distincts, l'aléa de référence (...) et un aléa à l'horizon 2100 avec une progressivité de la réglementation entre les 2 conditionnées par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée* ».

Le croisement des niveaux d'aléa et des enjeux permet de définir deux types de zones réglementaires : les zones rouges et les zones bleues.

reglementaires : les zones rouges et les zones bleues.

Nature de la zone	Aléa de référence	Aléa à l'horizon 2100		
		Faible	Moyen	Fort à très fort
Naturelle	Nul	Bleu B1	Rouge Rns	
	Faible	Rouge (Rni ou Rns)		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort			
Urbaine ou à urbaniser Hors centre urbain	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen			
	Fort	Rouge Ru		
	Très fort			
Urbaine Centre urbain	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort	Rouge Ru		

Dans le cadre d'un centre urbain exposé à un risque lié aux paquets de mer, aux ruptures de digue ou à l'érosion, il sera classé systématiquement en zone rouge Ru.

### **Les zones rouges d'interdiction « Rni », « Rns » et « Ru »**

Le règlement de ces zones vise à :

- préserver la fonction de bassins de rétention et de ralentissement des écoulements et ce, afin de ne pas augmenter les effets de l'aléa sur les zones urbanisées voisines ;
- éviter l'apport de population nouvelle ;
- ne pas aggraver la vulnérabilité\* de la population résidente.

Le règlement de ces zones interdit l'ouverture de ces zones à l'urbanisation ainsi que les nouvelles constructions d'habitations dans les zones déjà ouvertes.

### **Les zones bleues d'autorisation sous conditions « B0 » et « B1 »**

Le règlement de ces zones vise à

- admettre l'apport de population nouvelle ;
- ne pas aggraver la vulnérabilité\* de la population résidente
- permettre la densification et le renouvellement urbain.

Le règlement autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives adaptées aux effets du changement climatique à l'horizon 2100. Toutes les constructions nouvelles y sont a priori admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles\* ou stratégiques\*.

La nature et les conditions d'exécution de ces mesures sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concernés par la construction, les travaux, installations et aménagements visés.

### **Définition des cotes de référence à l'ensemble des zones**

Pour l'application du présent règlement, sont définies les cotes de référence suivantes :






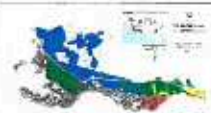
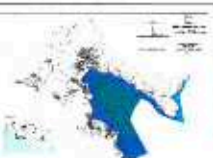
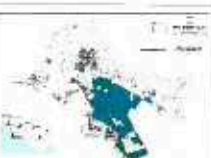
- la cote de référence « Aléa actuel » ;
- la cote de référence « 2100 » ;

La cote de référence correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle est affichée en m NGF-IGN 69, c'est-à-dire en mètre dans le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine qui est rattaché au marégraphe de Marseille. La cote de référence ne correspond donc pas à une hauteur d'eau mais bien à l'altimétrie du plan d'eau. La hauteur correspond à la différence entre la cote de référence et la cote altimétrique du terrain naturel.


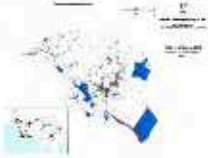





Les cotes de référence « aléa actuel » et « 2100 » applicables à chacun des projets indiquées aux articles ci-après sont indiquées sur les annexes 3 et 4 auxquelles il convient donc de se référer.

**Pour les secteurs non concernés par la submersion marine à l'horizon 2100, la cote de référence « 2100 » renverra à la cote de référence « Aléa actuel ». Il conviendra de faire de même si la cote de référence « 2100 » est inférieure à la cote de référence « Aléa actuel ».**

À noter que dans certains cas, il apparaît difficile de définir la cote de référence au droit d'un projet. Dans ces cas bien particuliers, une analyse au cas par cas a été nécessaire et a consisté à extrapoler la cote du plan d'eau du casier hydraulique voisin.

	Annexe 3 Cote de référence « actuel »	Annexe 3 Valeurs	Annexe 4 Cote de référence « 2100 »	Annexe 4 Valeurs
Angles		de 2,6 à 4,6 (en m NGF-IGN 69)		de 2,3 à 3,7 (en m NGF-IGN 69)
Grues		de 2,8 à 4,6 (en m NGF-IGN 69)		de 2,8 à 4,9 (en m NGF-IGN 69)
La Tranche-sur-mer		de 2,6 à 5,6 (en m NGF-IGN 69)		De 3,0 à 5,4 (en m NGF-IGN 69)
Longeville-sur-mer		de 2,6 à 6,0 (en m NGF-IGN 69)		de 2,2 à 5,4 (en m NGF-IGN 69)

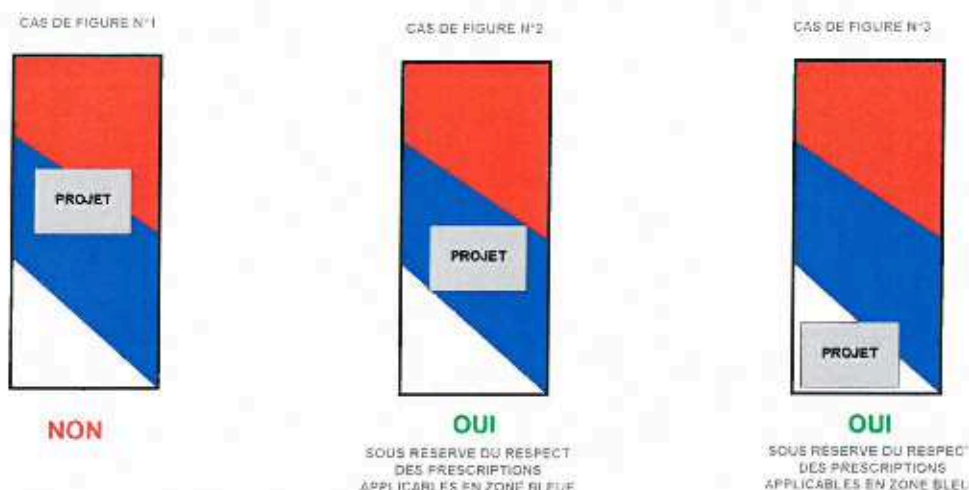


	Annexe 3 Cote de référence « actuel »	Annexe 3 Valeurs	Annexe 4 Cote de référence « 2100 »	Annexe 4 Valeurs
Saint Denis-du-Payré		de 2,8 à 5,0 (en m NGF-IGN 69)		de 2,8 à 3,0 (en m NGF-IGN 69)
Saint Benoist-sur-mer		de 3,6 à 5,0 (en m NGF-IGN 69)	/	/
Saint Michel-en-l'Herm		de 2,6 à 5,0 (en m NGF-IGN 69)		de 3,0 à 5,4 (en m NGF-IGN 69)
Triaize		de 2,6 à 4,5 (en m NGF-IGN 69)		de 2,8 à 5,0 (en m NGF-IGN 69)

### **Règles d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux unités foncières\***

Les règles applicables à tout projet de construction sont celles de la zone dans laquelle il est implanté.

Si le projet de construction est implanté à cheval sur deux zones réglementaires distinctes, alors le règlement de la zone la plus contraignante s'applique (réglementation zone rouge > réglementation zone bleu > zone blanche) comme l'illustre le schéma ci-dessous. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée.



#### **Article 1.5 - Prescriptions de travaux et mesures sur les biens et activités existants**

Les biens et activités visées par les prescriptions de travaux et de mesures sont exclusivement les biens et activités existants à la date d'approbation du présent PPRL ainsi que ceux autorisés à la date d'approbation du présent PPRL.

L'ensemble du bâti et des installations (piscines et spas\* non couverts, tampons de réseau, cuves de stockage) existants et situés en zone inondable, peut être concerné par la réalisation de travaux et mesures de mitigation. Le niveau de prescription applicable est lié au niveau de vulnérabilité\* définis au « Titre V » du présent règlement. Le niveau de vulnérabilité\* est apprécié au regard de l'aléa de référence actuel et notamment en fonction de la cote de référence « actuelle » indiquée dans l'annexe 3 du présent règlement.

**Il convient de noter que ces prescriptions ne concernent pas les bâtiments existants de moins de 20 m<sup>2</sup> de plancher\* et ceux qui ne sont concernés que par l'aléa érosion.**

#### **Hierarchie des prescriptions**

Les mesures relatives à la mise en sécurité des occupants sont à mettre en œuvre en priorité par rapport à celles relatives à la réduction de vulnérabilité\* des biens, dans la mesure où les dites mesures ne peuvent porter que sur des travaux ou aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée\* des dits biens.

#### **Article 1.6 - Infractions et sanctions**

##### **Sanctions pénales**

Le non respect des présentes mesures rendues opposables constitue une infraction. Ainsi, le



fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone réglementaire ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites constitue des infractions faisant l'objet des poursuites administratives et des sanctions prévues à l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme.

L'article L.562-5 du code de l'environnement envisage deux types de situation susceptibles d'entraîner les sanctions mentionnées ci-dessus :

- le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone où les constructions sont interdites;
- le fait de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites.

Les sanctions prévues ci-dessus peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des dits travaux .

Enfin, la violation délibérée des présentes mesures est susceptible d'engager la responsabilité du contrevenant pour mise en danger délibérée de la personne d'autrui .

Selon l'article L 480-14 du code l'urbanisme, la commune pourra saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en méconnaissance de cette autorisation). Le tribunal de grande instance peut également être saisi en application de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme par le préfet.

#### **Sanctions en matière d'assurance**

Un assureur n'est pas tenu de garantir son assuré contre les effets des catastrophes naturelles s'agissant des biens et activités nouveaux situés sur des terrains classés inconstructibles au titre des présentes mesures. En effet, selon les dispositions de l'article L.125-6 – alinéa 1 du Code des assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard de ces biens et activités dès lors qu'ils ont été construits ou établis sur ces terrains postérieurement à la publication du PPRL, en contradiction avec les règles du PPRL.

En outre, le Bureau central de tarification peut, dans certains cas, exonérer les assureurs de l'obligation d'assurer certains biens lorsqu'il estime que les risques concernés présentent « une gravité exceptionnelle », « compte tenu des circonstances de l'espèce » (Code des assurances - article R.125-8).

## **TITRE II – Réglementation des biens et activités futurs**

### **Article 2.1 - Dispositions applicables aux zones rouges**

Le règlement du présent article s'applique dans toutes les zones rouges Ru, Rni et Rns.

#### **2.1.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits**

Sont interdits les constructions nouvelles, extensions\*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés à la partie 2.1.2 suivant. En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques.
- les remblais de toute nature (qu'ils soient soumis ou non à autorisation d'affouillement ou d'exhaussement au titre du code de l'urbanisme) à l'exclusion de ceux liés à des modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.1-2 ci-après;
- les affouillements non temporaires du terrain naturel\* (qu'ils soient soumis ou non à autorisation au titre du code de l'urbanisme) à l'exclusion de ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.1-2 ci-après;
- les créations de logement ou d'hébergement par aménagement ou rénovation ou par changement de destination\* de bâtiments existants;
- les changements d'affectation en pièces habitables ;
- les démolitions/reconstructions\* de bâtiments au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, liées à un sinistre généré par une inondation, une submersion ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings ou Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L\*) ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité\* humaine de l'existant ;
- les créations de caves et de sous-sol\*, y compris dans le bâti existant;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles\* ou stratégiques\*;
- les constructions nouvelles de piscines et spas\* couverts;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL\*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée.

## 2.1.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions

Sous réserve du respect des dispositions constructives prévues au titre III du présent règlement, sont admis les modes d'occupation et travaux suivants :

### Travaux sur biens existants

- les réparations\* et reconstructions\* d'éléments architecturaux inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;
- les réparations\* de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité\* des biens ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité\* des biens, ou celle de leurs occupants;
- tous travaux et aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque

### Habitations

- les surélévations\* exclusivement<sup>2</sup> liées à une mise en sécurité des occupants à condition qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* existante. Des dérogations pourront être admises uniquement dans le cas où les règles de l'art en matière de construction l'imposent (normes parasismiques etc...).
- les extensions\* par création d'emprise au sol\* et/ou par création de surface de plancher\* (aménagement de préau\*, ...) exclusivement liées à une mise en sécurité des occupants et à condition qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher créée et de l'emprise au sol créée. À noter que dans le cadre d'une surélévation\* avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, le surface plancher totale créée ne pourra dépasser 40 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussée + niveau refuge\*).
- les démolitions/reconstructions\* liées à la mise en sécurité des occupants à condition que :
  - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion,
  - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés,
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires,

<sup>2</sup> une habitation pourra être étendue par surélévation\* si et seulement si elle ne dispose pas d'un niveau ou une zone refuge\* situé au dessus de la cote de référence 2100

- les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise et la surface plancher existantes.
- les travaux d'aménagement dans les volumes existants\* à condition que :
  - ils ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou d'habitations supplémentaires;
  - ils n'aggravent pas la vulnérabilité\* du bâti,
  - et ils permettent une réduction de la vulnérabilité\* des occupants par la création d'une zone refuge ;
- les fermetures de préaux et auvents à condition que :
  - elles n'aggravent pas la vulnérabilité\* du bâti existant,
  - elles ne donnent pas lieu à la création d'une pièce habitable supplémentaire,
  - la surface fermée n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
- les implantations nouvelles de piscines et spas\* non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de mise en sûreté comprenant le balisage et la couverture de sécurité.

#### Activités agricoles ou forestières

- les constructions nouvelles d'espaces de fonction\* par extension de bâtiment d'exploitation existant à condition que :
  - la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
  - l'espace nouvellement créé soit exclusivement lié et nécessaire à l'activité agricole ;
  - la construction soit située en zone classée à vocation agricole par le document d'urbanisme opposable ;
  - la construction soit implantée en extension d'un bâtiment d'exploitation ;
  - le pétitionnaire justifie, par tout document nécessaire, le lien et la nécessité de cet espace pour l'exercice de l'activité agricole, notamment lorsqu'il existe déjà sur l'exploitation une autre pièce de ce type ;
- les constructions nouvelles de bâtiment de stockage, leurs extensions\* à condition que :
  - elles comportent *a minima* une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une)
  - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux

à sommeil.

- les constructions nouvelles de bâtiment(s) lié(s) à l'élevage, leurs extensions\* à condition que :
  - elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil hormis les espaces de fonction\*
- les extensions de bâtiments en lien avec l'activité agricole et au sein d'un même siège d'exploitation à condition que :
  - elles comportent *a minima* une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une)
  - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- les démolitions/reconstructions\* de bâtiment à condition que :
  - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion ;
  - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires.

À noter que les démolitions/reconstructions de bâtiments de stockage devront comporter à minima une zone refuge\*.

- les constructions nouvelles d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation, sous réserve de prévoir la protection de l'alimentation électrique;
- les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
  - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
  - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
  - de n'être constitué que de cultures plain champ en excluant les cultures hors sol.
- les serres multi-chapelles, sans exhaussement du terrain et à condition :
  - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
  - de disposer sur l'ensemble des parois d'un système d'effacement à l'eau permettant de laisser pénétrer et sortir l'eau sans résistance pour garantir la stabilité de la construction ;



- que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- les changements de destination\* à condition que :
  - ils s'accompagnent de la création d'une zone refuge s'il en existe pas ;
  - ils ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité\* de l'existant. Dans certains cas, il pourra être fait référence à l'annexe 1 « *changement de destination et réduction de la vulnérabilité* » pour appréhender l'évolution de la vulnérabilité au regard du projet ;

#### **Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau\***

- les constructions nouvelles de bâtiment, leurs extensions\* à condition que :
  - elles soient exclusivement liées aux activités visées ;
  - elles comportent *a minima* une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une) ;
  - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- les démolitions/reconstructions\* de bâtiment à condition que :
  - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires ;
  - elles comportent *a minima* une zone refuge.
- les constructions nouvelles d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation, sous réserve de prévoir la protection de l'alimentation électrique;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement à ces activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture;

#### **Autres activités que celles visées aux paragraphes ci-dessus**

- les constructions nouvelles de bâtiment nécessaire à la gestion ou à la mise en valeur des milieux naturels, leurs extensions\* à condition que :
  - elles comportent une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une),

- et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- les extensions\* par création d'emprise au sol\* ou par surélévation\*, de bâtiments liés aux activités artisanales, commerciales ou de services, à condition que :
  - elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 % de la surface plancher\* existante,
  - elles comportent une zone refuge (à moins que le bâtiment existant en comporte déjà une),
  - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil ;
- les démolitions/reconstructions\* de locaux d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition que :
  - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion ;
  - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires ;
  - elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 % de la surface plancher\* existante,
- les changements de destination\* à condition que :
  - ils s'accompagnent de la création d'une zone refuge s'il en existe pas ;
  - ils ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité\* de l'existant. Sera considéré comme augmentant la vulnérabilité, un changement de destination qui augmente le risque global, comme par exemple la transformation d'un commerce en établissement de santé. Pour plus de détails se référer à l'annexe 1 « *changement de destination et réduction de la vulnérabilité* » ;

### **Établissements stratégiques\* et sensibles\***

- les extensions\* d'établissements stratégiques ou sensibles à condition que :
  - elles soient exclusivement liées à une mise aux normes,
  - ou elles participent à la réduction de la vulnérabilité\* de leurs occupants ou utilisateurs.
- les démolitions/reconstructions\* à condition que :

- la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion,
- les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
- les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise existante ;
- les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à une augmentation de la capacité d'accueil,
- les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires.

### **Établissements d'hôtellerie de plein air**

- les travaux liés à une mise aux normes de leurs équipements, installations ou bâtiments à condition qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité\* des occupants ;
- les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités sportives, récréatives et/ou de loisirs, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable ;
- les extensions\* d'établissement et/ou de bâtiment non destiné à l'hébergement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable et à condition :
  - que le projet d'extension ne soit pas situé dans une bande de précaution\*
  - qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil
  - qu'elles s'accompagnent d'une diminution de la vulnérabilité\* humaine (réorganisation en vue de faciliter l'évacuation, ancrage des HLL\*, ...).

### **Ouvrages, installations et aménagements divers**

- les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines\* à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'usage et à l'exploitation de la voie d'eau, y compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement (installations portuaires, escales, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil ;
- les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions, les inondations et les érosions sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable ;
- les travaux , ouvrages et aménagements liées à l'activité agricole ;

- les implantations nouvelles d'équipements publics\* liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable ;
- les implantations nouvelles d'installations foraines, y compris les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable. Cette possibilité se limite à la période indiquée au Titre IV du présent règlement, à savoir entre le 1er octobre de l'année n et le 31 mars de l'année n+1
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni local ou pièce à sommeil ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages d'infrastructures liées au transport terrestre, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable; les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement ;
- les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement\* non couverts) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable. Les aires de stationnement\* nouvelles ne devront pas être implantées dans la bande de précaution\* ;
- les implantations nouvelles de réseaux collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris leurs équipements et locaux, à condition que ces réseaux n'aggravent pas la vulnérabilité\* des personnes. Les réseaux d'assainissement devront être notamment équipés de regards étanches munis de tampons verrouillables ;
- la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture compatible avec le risque sanitaire et n'accentuant pas le risque lié à l'écoulement des eaux. Une justification d'aménagement en fonction des différents modes de sépultures proposées devra être réalisée, ainsi que la constitution d'un dossier prouvant qu'il n'existe pas d'autres alternatives sur le territoire concerné. Est donc exclu la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture générant un risque sanitaire et/ou accentuant le risque lié à l'écoulement des eaux, par exemple les sépultures enterrées classiques et le remblaiement.
- les implantations nouvelles d'aires de grand passage\* à condition que :
  - le projet ne soit pas situé dans une bande de précaution\*,
  - le site ne soit pas librement accessible (mise en place d'une barrière, ...) et ouvert uniquement sur autorisation du propriétaire et/ou gestionnaire,
  - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).

- les implantations nouvelles de parcs de stationnement\* à condition que
  - le parc de stationnement\* soit muni d'un dispositif de contrôle d'accès,
  - les bâtiments ne soient pas implantés dans la bande de précaution\*,
  - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).

## **Article 2.2 - Dispositions applicables aux zones bleues**

Le règlement du présent article s'applique dans toutes les zones bleues B0 et B1 du présent PPRL.

### **2.2.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits**

Sont interdits les constructions nouvelles, extensions\*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés à la partie 2.2.2 suivant. En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques ;
- les remblais de toute nature (qu'ils soient soumis ou non à autorisation d'affouillement ou d'exhaussement au titre du code de l'urbanisme) à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux et aménagements admis à la partie 2.2.2 ci-après;
- les affouillements du terrain naturel\* non temporaire (qu'ils soient soumis ou non à autorisation au titre du code de l'urbanisme), sauf ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.2.2 ci-après;
- les démolitions/reconstructions\* de bâtiments au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, liées à un sinistre généré par une inondation, une submersion ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings ou Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.\*) ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité\* humaine de l'existant ;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles\* ou stratégiques\*;
- les créations de caves et de sous-sols\*, y compris dans le bâti existant ;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL\*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée.



### 2.2.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions

Sous réserve du respect des dispositions constructives prévues au titre III du présent règlement, sont admis les modes d'occupation et travaux suivants :

#### Travaux sur biens existants

- les réparations\* et reconstructions\* d'éléments architecturaux inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;
- les réparations\* de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité\* des biens ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité\* des biens, ou celle de leurs occupants;
- tous travaux et aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque

#### Habitations

- les constructions nouvelles, les extensions\* et leurs annexes\* non attenantes ;
- les changements de destination\* en habitation à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité\* de l'existant. Pour plus de détails se référer à l'annexe 1 « *changement de destination et réduction de la vulnérabilité* » ;
- les aménagements dans les volumes intérieurs à condition qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité\* de leurs occupants;
- les démolitions/reconstructions\* d'habitation à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.
- les implantations nouvelles de piscines et spas\* couverts ou non à condition que les piscines et spas non couverts soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.

#### Activités agricoles ou forestières

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions\*, leurs reconstructions\* et leurs changements de destination\* ;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement aux activités nautiques, de pêche, agricoles, piscicoles ou aquacoles;
- les démolitions/reconstructions\* de bâtiment à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.

### **Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau\***

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions\*, leurs reconstructions\* et leurs changements de destination\* ;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement aux activités de nautisme, de pêche, agricoles, piscicoles ou aquacoles;
- les démolitions/reconstructions\* de bâtiment à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.

### **Autres activités que celles visées au paragraphe ci-dessus**

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions\*, leurs reconstructions\* et leurs changements de destination\*;
- les démolitions/reconstructions\* de bâtiment à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.

### **Bâtiments stratégiques\* et sensibles\***

- les extensions\* d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées exclusivement à une mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité\* de leurs utilisateurs ;
- les extensions\* d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité des occupants, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de leur nombre ;
- les démolitions/reconstructions\* à condition que :
  - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion,
  - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise existante ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à une augmentation de la capacité d'accueil ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires.

### **Établissements d'hôtellerie de plein air**

- les travaux liés à une mise aux normes de leurs installations, équipements et bâtiments à condition qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité\* des occupants ;

- les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités sportives, récréatives et/ou de loisirs, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable ;
- les extensions\* d'établissement et/ou de bâtiment non destiné à l'hébergement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable et à condition :
  - que le projet d'extension ne soit pas situé dans une bande de précaution\*
  - qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil
  - qu'elles s'accompagnent d'une diminution de la vulnérabilité\* humaine (réorganisation en vue de faciliter l'évacuation, ancrage des HLL\*, ...).

### **Ouvrages, installations et aménagements divers**

- les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines\* à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse,
- les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions, les inondations et les érosions sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable ;
- les travaux , ouvrages et aménagements liées à l'activité agricole ;
- les implantations nouvelles d'équipements publics\* liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable ;
- les implantations nouvelles d'installations foraines, y compris les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable. Cette possibilité se limite à la période indiquée au Titre IV du présent règlement, à savoir entre le 1er octobre de l'année n et le 31 mars de l'année n+1 ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'usage et à l'exploitation de la voie d'eau, y compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement (installations portuaires, escales, chantiers navals, stations service, plates-formes multimodales, etc.) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable; les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable;
- les implantations nouvelles d'ouvrages d'infrastructures liées au transport terrestre, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable;

- les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement\* non couverts) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable. Les aires de stationnement\* nouvelles ne devront pas être implantées dans la bande de précaution\* ;
- les implantations nouvelles de réseaux collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris leurs équipements et locaux, à condition que les dits-réseaux n'aggravent pas la vulnérabilité\* des personnes; les réseaux d'assainissement devront être notamment équipés de regards étanches munis de tampons verrouillables;
- la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture compatible avec le risque sanitaire et n'accentuant pas le risque lié à l'écoulement des eaux. Une justification d'aménagement en fonction des différents modes de sépultures proposées devra être réalisée, ainsi que la constitution d'un dossier prouvant qu'il n'existe pas d'autres alternatives sur le territoire concerné. Est donc exclu la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture générant un risque sanitaire et/ou accentuant le risque lié à l'écoulement des eaux, par exemple les sépultures enterrées classiques et le remblaiement.
- les implantations nouvelles d'aires de grand passage\* à condition que :
  - que le projet ne soit pas situé dans une bande de précaution\*,
  - le site ne soit pas librement accessible (mise en place d'une barrière, ...) et ouvert uniquement sur autorisation du propriétaire et/ou gestionnaire,
  - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).
- les implantations nouvelles de parcs de stationnement\* à condition que
  - le parc de stationnement\* soit muni d'un dispositif de contrôle d'accès,
  - les bâtiments ne soient pas implantés dans la bande de précaution\*,
  - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).

### **TITRE III – Dispositions constructives applicables aux projets admis sous conditions**

Les dispositions définies ci-après s'appliquent à tous les projets admis en application des dispositions du titre précédent du présent règlement.

#### **Définition de la cote de référence**

La cote de référence correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle est affichée en m NGF-IGN 69, c'est-à-dire en mètre dans le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine qui est rattaché au marégraphe de Marseille. La cote de référence ne correspond donc pas à une hauteur d'eau mais bien à l'altimétrie du plan d'eau. La hauteur correspond à la différence entre la cote de référence et la cote altimétrique du terrain naturel (avant travaux de remblaiement ou d'exhaussement éventuels constatés à la date de prescription du PPRL).

Les cotes de référence « aléa actuel » et « 2100 » applicables à chacun des projets indiquées aux articles ci-après sont indiquées sur les annexes 3 et 4 auxquelles il convient donc de se référer. **Pour les secteurs non concernés par la submersion marine à l'horizon 2100, la cote de référence « 2100 » renverra à la cote de référence « Aléa actuel ». Il conviendra de faire de même si la cote de référence « 2100 » est inférieure à la cote de référence « Aléa actuel ».**

À noter que dans certains cas, il apparaît difficile de définir la cote de référence au droit d'un projet. Dans ces cas bien particuliers, une analyse au cas par cas a été nécessaire et a consisté à extrapoler la cote du plan d'eau du casier hydraulique voisin.

#### **Article 3.1 – Cote plancher\* minimale en zone rouge**

##### **Nouvelles habitations liées à une démolition**

Les habitations nouvelles (construction ou reconstruction) admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages et préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

##### **Extensions\* d'habitations par création d'emprise au sol\***

Les extensions d'habitations admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. **Cette mesure ne s'applique pas aux extensions de moins de 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour lesquelles la cote de plancher devra être supérieure ou égale à la cote de plancher de l'existant.**



Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création d'un garage ou d'un préau\* et autres annexes\* attenant, leur plancher pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

Les extensions d'habitation par création de local(ux) à usage professionnel devront se référer aux règles applicables aux locaux d'activités (cf ci-dessous).

#### **Extensions\* d'habitations par surélévation\***

Les pièces à sommeil, niveaux refuges\* ou zones refuges\* créés dans des extensions par surélévation devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote « 2100 ».

#### **Changements d'affectation ou de destination\***

La cote de premier plancher habitable\* et/ou fonctionnel\* créée lors de changements d'affectation ou de destination\* devra être au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote de référence « actuelle » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En dernier recours, une dérogation à la cote de plancher minimale peut être accordée en cas d'impossibilité technique, moyennant la création d'un niveau refuge ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage, ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer\* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel\*.

Dans tous les cas les pièces à sommeil, les espaces de fonction\*, les niveaux refuges\* ou zones refuges\* créés lors de changements d'affectation ou de destination\* devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

#### **Aménagements dans les volumes existants\* d'habitation**

Les pièces à sommeil, niveaux refuges\* ou zones refuges\* créés par aménagements intérieurs d'habitations devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote « 2100 ».

#### **Nouveaux locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)**

Les locaux d'activités nouveaux admis par le règlement de la présente zone devront être mis hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer\* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel\*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction\*, niveaux refuges\* ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages ou préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir la cote de leur plancher abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie .

#### **Extensions\* de locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)**

Les extensions de locaux d'activités admises par le règlement de la présente zone devront être mises hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou aux bâtiments exigeant la proximité immédiate de la mer\* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel\*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction\*, niveaux refuges\* ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création de garages ou préaux\* et autres annexes\*, leur plancher pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

#### **Nouveaux locaux techniques**

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages et autres équipements admis par le règlement de la présente zone devront avoir la cote de leur plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

#### **Établissement d'hôtellerie de plein air**

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

#### **Bâtiments stratégiques\* et sensibles\***

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors

pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, les pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages et préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

### **Article 3.2 – Cote plancher\* minimale en zone bleue**

#### **Nouvelles habitations**

Les habitations nouvelles (construction ou reconstruction) admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages, préaux\* et autres annexes\* pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

#### **Extensions\* d'habitations**

Les extensions d'habitations admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Cette mesure ne s'applique pas aux extensions de moins de 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour lesquelles la cote de plancher devra être supérieure ou égale à la cote de plancher de l'existant.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création de vérandas\*, leur plancher pourra être abaissé au niveau du plancher des habitations attenantes. Les nouvelles vérandas devront être conçues de façon à résister à la pression hydrostatique\* (cote « 2100 ») ou, à défaut, comporter une allège pleine maçonnée dont la hauteur sera calculée en fonction de la cote « 2100 ».

En cas de création d'un garage, d'un préau\* et autres annexes\* attenant, leur plancher pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

Les extensions d'habitation par création de local(ux) à usage professionnel devront se référer aux règles applicables aux locaux d'activités (cf ci-dessous).

#### **Changements d'affectation ou de destination\***

La cote de premier plancher habitable\* et/ou fonctionnel\* créée lors de changements d'affectation ou de destination\*devra être au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En cas de

contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote de référence « actuelle » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage, ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer\* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel\*.

Dans tous les cas les pièces à sommeil, les espaces de fonction\*, les niveaux refuges\* ou zones refuges\* créés lors de changements d'affectation ou de destination\* devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

#### **Aménagements d'habitations dans les volumes existants\***

Les pièces ou locaux à sommeil, niveaux refuges\* ou zones refuges\* créés dans des aménagements intérieurs devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote « 2100 ».

#### **Nouveaux locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)**

Les locaux d'activités nouveaux admis par le règlement de la présente zone devront être mis hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer\* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel\*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction\*, niveaux refuges\* ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages ou préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir la cote de leur plancher abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie .

#### **Extensions\* de locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)**

Les extensions de locaux d'activités admises par le règlement de la présente zone devront être mises hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer\* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel\*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction\*, niveaux refuges\* ou zones refuges\* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création de garages ou préaux\* et autres annexes\*, leur plancher pourra être



abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

### **Nouveaux locaux techniques**

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages et autres équipements admis par le règlement de la présente zone devront avoir la cote de leur plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge\* au-dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

### **Bâtiments stratégiques\* et sensibles\***

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, les pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges\* devront impérativement être à la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages et préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

### **Établissement d'hôtellerie de plein air**

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable\* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux\* et autres annexes\* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

## **Article 3.3 – Autres dispositions constructives**

Dans l'ensemble des zones réglementaires, s'appliquent à tout projet de construction, d'extensions\* de changements d'affectation ou de destination\* et d'aménagements intérieurs, les dispositions constructives suivantes :

- les bâtiments (vérandas\* y compris) devront être conçus pour résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques\* en cas de submersion ou d'inondation (cote « 2100 ») ;
- les matériaux de construction utilisés en dessous de la cote « 2100 » ne devront pas présenter de risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau; en particulier, les cloisons et l'isolation thermique seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux



leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après l'inondation ;

- dans les habitations nouvelles ou dans les extensions\* (vérandas\* y compris), les portes et ouvertures donnant sur l'extérieur ou sur un garage attenant devront être conçues pour recevoir des batardeaux\* si elles sont situées en dessous de la cote « 2100 ». Une attention particulière sera portée sur la résistance de la structure aux pressions hydrostatiques\* en cas de submersion ou d'inondation (cote « 2100 ») ;
- dans les habitations existantes (vérandas\* y compris), les créations de portes et ouvertures donnant sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux\* si elles sont situées en dessous de la cote « 2100 ». Une attention particulière sera portée sur la résistance de la structure aux pressions hydrostatiques\* en cas de submersion ou d'inondation (cote « 2100 ») ;
- les volets et stores des ouvrants et portes devront être munis d'un dispositif d'ouverture manuel;
- les installations de gaz et de téléphone: les dispositifs de comptage de ces installations devront être installés au-dessus de la cote « 2100 », ou à défaut être munis d'un dispositif de mise hors service automatique en cas d'inondation;
- les installations d'électricité : le tableau de distribution électrique devra être placé au-dessus de la cote « 2100 », et un coupe-circuit devra être installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous cette cote afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques doivent être descendants de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines (pose en parapluie);
- les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eau usées et pluviales, gaines de réseaux,...) doivent être équipées de dispositifs de fermeture temporaires (pose de clapets anti-refoulement) ;

#### **Article 3.4 – Dispositions diverses**

Les annexes\* d'habitation sans fondation, devront être fixées au sol ou à défaut être arrimées.

Les cuves de stockage de produits dangereux ou polluants devront être implantées au-dessus de la cote « 2100 » ou à défaut être arrimées. Dans ce dernier cas, les orifices non étanches devront être situés au-dessus de cette cote.

Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel\* devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

## **TITRE IV- MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE**

Les mesures de prévention de protection et de sauvegarde prévues dans le présent titre, sont rendues obligatoires dans les zones réglementées et doivent être mises en œuvre dans un délai maximal de 5 ans conformément à la réglementation en vigueur et ce, à compter de l'approbation du PPR :

### **Article 4.1 – Prescription de diagnostics de vulnérabilité\***

Est rendue obligatoire aux propriétaires ou gestionnaires publics ou privés dans le délai maximal fixé par la réglementation en vigueur, la réalisation de:

- diagnostics de vulnérabilité sur les établissements sensibles\* ou stratégiques\* ;
- diagnostics de vulnérabilité sur les établissements recevant du public de 4ème catégorie et plus ;
- diagnostics de vulnérabilité sur les systèmes de distribution et d'alimentation électrique;
- diagnostic de vulnérabilité sur les ouvrages hydrauliques d'évacuation ou de ressuyage.

Les objectifs de ces mesures sont d'une part, la réduction des dommages matériels en cas d'inondation terrestre et/ou maritime ; et d'autres part, la réduction du délai de retour à la « normale ». Le diagnostic devra donc apporter au gestionnaire :

- 1° - une preuve de la réalité d'un risque, pour son réseau, lié à une inondation,
- 2° - une description des conséquences possibles sur le patrimoine et le fonctionnement du réseau,
- 3° - des conseils sur les mesures à engager pour réduire la vulnérabilité du service.

### **Article 4.2 – Autres mesures de sauvegarde ou de prévention**

Sont rendues obligatoires aux propriétaires ou gestionnaires publics ou privés, les mesures de sauvegarde suivantes :

- les caravanes devront être fixées au sol ou à défaut être arrimées,
- l'élaboration d'un plan communal de sauvegarde dans un délai de 6 mois ;
- la réalisation d'un exercice communal de mise en alerte et/ou d'évacuation des populations exposées avec la participation des gestionnaires d'installations ou d'équipements de plein air (parc de stationnement\* et aire de grand passage\* y compris);
- la diffusion de messages d'alerte à destination\* des occupants et/ou locataires des installations et équipements de plein air (installations foraines et aire de grand

passage\* y compris), en cas de mise en vigilance « *vagues-submersion* »\* de niveau orange ou en cas d'une mise en alerte de niveau orange;

- l'évacuation des occupants et/ou locataires des installations et équipements de plein air (installations foraines, parc de stationnement\* et aire de grand passage\* y compris) et éventuellement leur fermeture, en cas de mise en vigilance « *vagues-submersion* »\* de niveau rouge ou en cas d'une mise en alerte de niveau rouge ;
- la fermeture des installations et équipements de plein air, dont les installations foraines, entre le 1er octobre de l'année n et le 31 mars de l'année n+1, les parcs de stationnement\* et aires de grand passage\* ne sont pas concernés par cette mesure
- la mise en place d'un affichage permanent sur les conditions d'alerte et d'évacuation sur les sites d'installations ou d'équipements de plein air (parc de stationnement\* et aire de grand passage\* y compris) ;
- le nettoyage des terrains nus ou non aménagés par les propriétaires des-dits terrains en procédant notamment à l'évacuation des installations susceptibles de former des embâcles en cas de submersion ou d'inondation ;

#### **Article 4.3 – Mesures de protection sur les ouvrages**

En parallèle aux dispositions du décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques et au comité technique permanent des barrages et des ouvrages hydrauliques, sont rendues obligatoires aux responsables des ouvrages de protection dans le délai maximal prévu par la réglementation en vigueur, les mesures de protection suivantes :

- la mise en place de consignes de sécurité et de surveillance des-dits ouvrages afin d'organiser une veille régulière et formalisée ;
- la mise en place d'un entretien préventif des-dits ouvrages.

## **TITRE V – TRAVAUX ET MESURES PRESCRITS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS**

Le présent titre s'applique aux biens et activités existants à la date d'approbation du présent PPRL.

Pour satisfaire les objectifs de réduction de vulnérabilité\* définis ci-après, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée\* du bien à la date d'approbation du plan, conformément à l'article R.562-5 du Code de l'Environnement.

Les propriétaires veilleront à rechercher toutes les opportunités de travaux pour réduire la vulnérabilité\* des occupants et des constructions exposées à des niveaux d'aléa les plus forts. *Préalablement à tous travaux, les propriétaires pourront faire procéder à un diagnostic de leur bâti afin de leur permettre de sélectionner parmi les listes de travaux prescrits ci-après, les solutions techniques et financières les plus opérationnelles au regard de la limite des 10% précitée.*

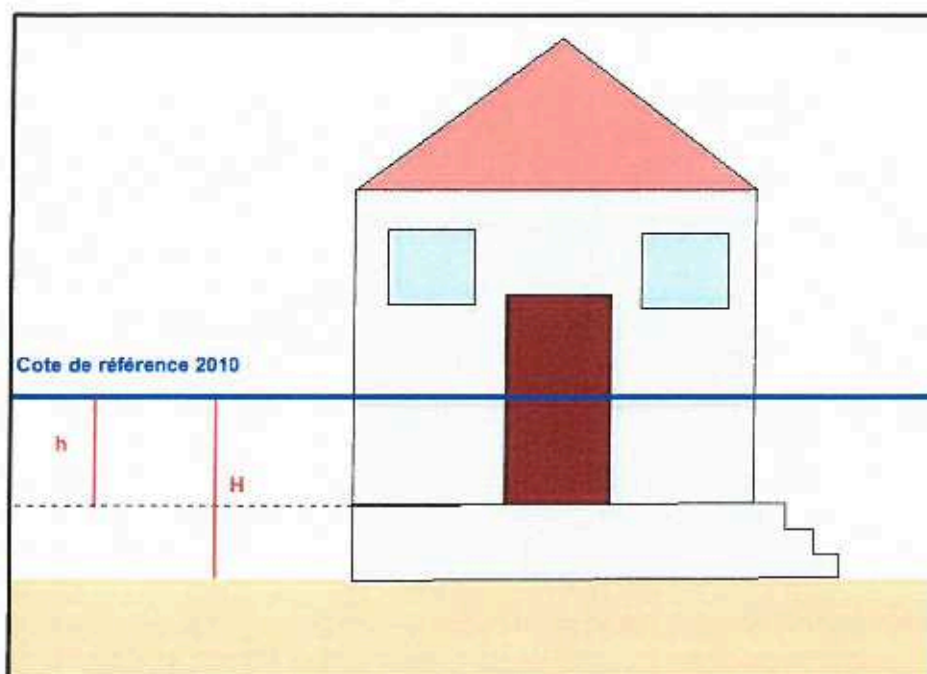
Les présentes prescriptions devront faire l'objet d'une mise en œuvre par les propriétaires, dans un délai maximal de 5 ans prévu par la réglementation en vigueur et ce, à compter de la date d'approbation du présent plan.

**Le niveau de prescription appliqué à chaque bien existant ne dépend pas de la zone dans laquelle ce bien est situé. En revanche, il est défini à partir de son niveau de vulnérabilité\* tel que précisé à l'article 5.1 ci-dessous.**

### **Article 5.1 – Définition du niveau de vulnérabilité\***

Les constructions situées dans le périmètre du PPR sont souvent caractérisées par un seuil surélevé par rapport au terrain naturel (TN). Dans certains cas, ces surélévations peuvent être significatives, mettant ainsi le premier plancher de la construction au-dessus de la cote de référence.

Afin de prendre en compte cette caractéristique urbanistique, les services de l'État ont introduit la notion de vulnérabilité du bâti. Celle-ci diffère du niveau d'aléa (hauteur d'eau par rapport au TN) car elle correspond à la hauteur d'eau **à l'intérieur de la construction**. Il est donc nécessaire que chaque propriétaire de construction située en zone inondable fasse la démarche auprès d'un professionnel afin de connaître la cote altimétrique du seuil du bâti. Le schéma ci-après permet de visualiser cette différence.



***Distinction entre le niveau de vulnérabilité défini en partie par « h » et le niveau d'aléa défini en partie par « H »***

Ainsi, le niveau de prescriptions dépend du niveau de vulnérabilité. Trois niveaux de vulnérabilité à court terme (5 ans) sont identifiés dans le tableau ci-après et définissent le potentiel de mise en sécurité de chaque construction.

Ils sont déterminés à partir du paramètre suivant :

- « h », hauteur d'eau dans le bâti existant,

La hauteur d'eau « h » est appréciée de la manière suivante :

$h = \text{cote de submersion (aléa actuel)} - \text{cote de plancher* du premier niveau habitable de la construction.}$

$h < 0,50 \text{ m}$	$0,50 \text{ m} \leq h < 1,00 \text{ m}$	$h \geq 1,00 \text{ m}$
Vulnérabilité faible	vulnérabilité modérée	vulnérabilité élevée
		vulnérabilité modérée <b>en zone Rni</b>

**Article 5.2 – Prescriptions sur le bâti existant**

Sont rendus obligatoires aux propriétaires de bâti vulnérable existant, en dehors des zones exposées uniquement à l'aléa érosion, les prescriptions suivantes :



Mesures rendues obligatoires aux constructions existantes	vulnérabilité* à court terme		
	faible	modérée	élevée
Création d'un niveau refuge* ou, <i>a minima</i> , d'une zone refuge* au-dessus de la cote de référence « 2100 »	non	non	oui
Arrimage des cuves de produits polluants ou toxiques	oui	oui	oui
Mise hors d'eau ou en site étanche des stockages de polluants pour limiter les pollutions	oui	oui	oui
Mise en place sur tous les ouvrants et portes, d'un dispositif d'ouverture manuel	non	non	oui
Occultation des pénétrations de ventilations et de canalisations par des dispositifs temporaires	non	oui	oui
Pose de clapets anti-retour sur les canalisations	non	oui	oui

### Article 5.3 – Prescriptions sur les installations ou équipements existants

Sont rendues obligatoires aux propriétaires ou gestionnaires d'installations ou d'équipements, les mesures de réduction de vulnérabilité\* suivantes :

Dans toutes les zones réglementaires hormis les secteurs exposés uniquement à l'aléa érosion

- la matérialisation des piscines et spas\* non couverts pour les rendre visibles en cas d'inondation ;
- l'ancrage des habitations légères de loisirs (HLL\*) implantées sur les terrains aménagés à cet effet.

En zones Ru, Rni/Rns et B0/B1

- le verrouillage des tampons des réseaux enterrés par des dispositifs adaptés.

## **LISTE DES ANNEXES AU RÈGLEMENT**

**Annexe n°1 – Terminologie et définitions**

**Annexe n°2 – Recommandations applicables au bâti existant**

**Annexe n°3 – Cote de référence « aléa actuel »**

**Annexe n°4 – Cote de référence 2100**

**Annexe n°5 – Notice explicative sur la lecture du règlement**





Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
N°15-DDTM85-502  
du 30 novembre 2015

Fait à La Roche-sur-Yon  
Le 30 novembre 2015

Le Préfet

  
Jean-Benoît ALBERTINI

# **PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX**

## **REGLEMENT Annexe n°1 : Terminologie et définitions**

**Approbation**

Plan de Prévention des Risques Littoraux  
Règlement – Annexe n°1  
Version approuvée

## TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS

### • Activités nécessitant la proximité de l'eau

Sans prétendre à l'exhaustivité, peuvent être admis comme nécessitant la proximité immédiate de l'eau :

- les équipements et bâtiments directement nécessaire au bon fonctionnement des ports (capitainerie, stockage, ...) ;
- les installations de chantiers navals ;
- les bâtiments et installations liés au cœur de l'activité portuaire : chargement déchargement, atelier de mareyage, ...
- les bâtiments d'exploitation de conchyliculture ;
- les installations techniques liées aux activités nautiques (locaux de stockage de matériels, ...)
- les installations liées à une concession de plage ;
- les postes de secours, sanitaires et autres équipements des concessions de plages.

De ce fait, ne relèvent pas de ces activités nécessitant la proximité de la mer :

- les centres de thalassothérapie ;
- les équipements touristiques liés à la présence d'un port (casino, immeubles de logements, ...)
- les restaurants ;
- les zones commerciales ;
- les logements touristiques ou pour les saisonniers ;
- les campings.

### • Aires de stationnement

Dans le présent PPR, une distinction a été apportée entre « aire de stationnement » et « parc de stationnement » (cf définition parc de stationnement).

Dépendance d'une voirie publique destinée à l'accueil temporaire de véhicules légers. Le nombre de places de stationnement reste limité (inférieur à 50 places).

### • Aires ou terrain de grand passage

Selon la circulaire n°2001-49 du 05 juillet 2001 les aires de grand passage sont destinées à accueillir des groupes de 50 à 200 caravanes et ont un caractère temporaire c'est-à-dire qu'elles sont rendues accessibles en tant que besoin pour une durée maximale théorique de 15 jours. Elles disposent d'un mode de gestion spécifique qui les distinguent des aires caravanings ou autres aires de stationnement.

### • Aménagement dans le volume existant

Sont concernés tous les travaux dans un volume initial et qui n'ont pas pour conséquence un changement de catégorie telle qu'elles sont définies par l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme



(Cf définition « *Changement de destination* »). Le réaménagement d'un espace ouvert (préau ou autres) est donc exclu de cette définition.

#### • Annexes

Sont considérées comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances destinées à un usage autre que l'habitation, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardins, serres, ateliers non professionnels, garages, locaux à vélo. Elles peuvent être attenantes ou non à l'habitation principale.

#### • Bande de précaution

Secteurs situés en front de mer, en arrière d'un cordon dunaire ou d'une digue où, la population est en danger du fait des très fortes vitesses et de la violence des phénomènes auxquels elle peut être exposée (paquets de mer, rupture de digue).

#### • Batardeau

Barrière physique contre les inondations permettant d'assurer une étanchéité.

#### • Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 9 catégories définies par l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces mêmes catégories. Cet article fixe ainsi 9 destinations qui peuvent être retenues pour une construction, à savoir "l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif".

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

- a) établissements stratégiques et établissements sensibles;
- b) locaux de logement, qui regroupent les locaux "à sommeil" : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite, ... visées au a).

Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.

Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

- c) locaux d'activités : bureau, artisanat, industrie hors logement.
- d) locaux de stockage : fonction d'entrepôt (hormis produits polluants), bâtiment d'exploitation agricole ou forestière ou nécessitant la proximité immédiate de l'eau, hors logement.

#### • Changement de destination et réduction de la vulnérabilité

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans un lieu et qui augmente le risque.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie est la suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée :  $a > b > c > d$ .

À noter qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce et que bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

#### • Clôture pleine

N'est pas considérée comme une clôture pleine, une clôture ajourée délimitant le périmètre de la parcelle, qui répond aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

#### • Dent creuse

Dans un alignement urbain existant, constitue une « dent creuse » une parcelle non bâtie ou une parcelle dont la construction a été démolie. A contrario, n'est pas une « dent creuse » la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation.

En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur.

#### • Emprise au sol

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcon. L'emprise au sol prise en compte au titre du présent PPR est le cumul de cette surface située sous la cote de référence.

#### • Équipements publics ou d'intérêt collectif

Les équipements publics relèvent des compétences normales d'une collectivité et sont destinés à l'usage et au bénéfice du public (restaurant scolaire, ...). Les équipements d'intérêt collectif assurent un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population.



#### • Espace de fonction

Un espace de fonction est situé en continuité d'un bâtiment agricole et ayant vocation à héberger l'agriculteur dont la présence rapprochée est indispensable à l'exercice de son activité (surveillance, vèlage, traite, ...). C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un espace de fonction. La jurisprudence a entendu exclure de ces activités la culture de la vigne et la production de céréales, de foin et de luzerne.

#### • Établissements sensibles

Tout établissement destiné à accueillir des personnes sensibles aux risques. Il s'agit d'établissements dont la vocation est d'accueillir des enfants (crèches, écoles, jardins d'enfants, haltes garderies, ...) ou d'héberger des personnes à mobilité réduite (hôpitaux, cliniques, maisons de retraites, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs ou mentaux, centres de rééducation fonctionnelle, maisons de repos ou de convalescence, ...).

#### • Établissements stratégiques

Sont qualifiés d'établissement stratégique les établissements liés à la gestion de crise, les centres de gestion de crise, les casernes de sapeur-pompiers, les mairies, les centres d'accueil des personnes sinistrées, les équipements de transport et de distribution d'énergie, les centres vitaux de télécommunication et les centres de diffusion et de réception de l'information.

#### • Étude hydraulique

Une étude hydraulique a pour finalité d'étudier l'impact des aménagements (en fournissant notamment la situation avant aménagement et celle après) et de proposer, quand cela est possible, des mesures de réduction de cet impact.

Il s'agit du type d'étude préalable visé à l'article R.431-16 du code de l'Urbanisme

#### • Extension

Une extension s'entend comme un projet visant soit à surélever le bâti existant, soit à augmenter l'emprise au sol du bâti existant à l'exception des terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée.

Dans le présent règlement, sont considérées comme extensions de bâti existant, les constructions telles que les pièces d'habitation, vérandas, garages attenants à ce bâti principal.

#### • Garage

Espace de stationnement clos et couvert formant de l'emprise au sol

#### • HLL (Habitations Légères de Loisirs)

Les HLL sont les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (*R.111-31 du Code de l'Urbanisme*). Elles ont un certain

caractère de fixité.

#### • Mezzanine

Espace en général ouvert sur un volume toute hauteur.

Dans le cadre d'une réhabilitation, une mezzanine est une surface « rajoutée », en matériau léger, qui est souvent autoportante. Sa structure peut être en bois, en métal ou maçonnerie.

Une mezzanine est souvent une manière de gagner de la surface si la hauteur sous plafond de l'existant le permet. Elle peut être un espace ouvert sur le volume général et peut ainsi bénéficier de la lumière de ce dernier.

Comme dans le cas de l'aménagement de combles, toute surface de la mezzanine avec une hauteur inférieure sous plafond à 1,80 m n'est pas comptabilisée dans la surface de plancher.

#### • Mitigation

La mitigation est la mise en œuvre de mesures destinées à réduire les dommages associés à des risques naturels ou générés par les activités humaines.

#### • Niveau refuge

Un niveau refuge est un espace habitable fermé, clos et couvert, attaché à une maison individuelle ou à un logement indépendant dans un immeuble d'habitation collectif situé au dessus de la cote de référence 2100.

Chaque niveau refuge doit posséder un accès direct donnant sur l'extérieur aux fins d'évacuation des occupants ainsi qu'une liaison intérieure directe avec le rez-de-chaussée ou premier niveau de l'habitation s'il en existe un.

La surface minimale du niveau refuge est d'au moins égale à 9 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 2,20 m, à défaut le volume habitable minimum est de 20 m<sup>3</sup>.

#### • Parc résidentiel de loisirs

Il existe deux types de PRL : celui à gestion hôtelière et celui à cession d'emplacement.

#### • Parc de stationnement

Dans le présent PPR, une distinction a été apportée entre « aire de stationnement » et « parc de stationnement » (cf définition aire de stationnement).

Un parc de stationnement est un emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Sa capacité d'accueil dépasse forcément 50 places ce qui le soumet à l'obligation de dépôt de permis d'aménager. Sont donc incluses dans la présente définition les aires de camping-car.



## • Planchers

### Plancher habitable

Le premier plancher habitable est défini comme étant le niveau le plus bas d'une habitation dans laquelle est aménagée une (ou plusieurs) pièce d'habitation servant de jour ou de nuit telle que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains. Les accès, circulations horizontales et/ou verticales, les locaux de rangement, débarras ou remises (local poubelles, local à vélos et poussettes...), les locaux techniques, les caves et les garages ne sont pas considérés comme habitables.

### Plancher fonctionnel

Le premier plancher fonctionnel est défini comme étant le niveau le plus bas d'une construction où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature (industrie, artisanat, commerce, service) à l'exception de l'habitat.

## • Piscines et spas

On distingue les piscines et spas couverts (par une structure rigide) des piscines et spas non couverts qui comprennent les piscines et spas hors sol, les piscines et spas enterrés clos et non clos.

## • Préau

Espace de stationnement couvert mais non clos, formant de l'emprise au sol.

Les abris à voiture ou car-ports sont assimilables à des préaux.

## • Pression hydrostatique

La pression hydrostatique est une pression qu'exerce l'eau sur la surface d'un corps (bâtiment, ...) immergé.

## • Reconstruction

La reconstruction désigne la construction d'un bâtiment en remplacement sur la même unité foncière, d'un bâtiment détruit régulièrement édifié. L'emprise de la reconstruction pourra avoir un positionnement différent si cela participe à réduire la vulnérabilité du nouveau bâti et de ses occupants.

Par analogie, la reconstruction s'applique à l'édification de clôtures et installations régulièrement édifiées en remplacement des clôtures et installations détruites à surface d'emprise au sol équivalente.

## • Réparations

Il s'agit de travaux sur une partie dégradée ou détruite d'un ouvrage consistant à lui rendre son aptitude à remplir sa fonction.



- **Rez-de-chaussée, rez-de-cour, rez-de-jardin**

Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel.

Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.

- **Surface de plancher**

Cette surface s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011) ;

- **Surface habitable**

Selon l'article R. 111-2 du Code de la construction, la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Cette surface ne tient pas compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- **Sous-sol**

Dans le présent règlement, est considéré comme sous-sol, tout niveau de plancher dont une partie est située sous le sol naturel.

- **Surélévation**

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

- **Terrain naturel « TN »**

C'est le niveau de référence avant travaux sans remaniement préalablement apporté, et tel qu'indiqué sur le plan masse joint à la demande d'occupation du sol. Ce niveau de référence doit être rattaché au système NGF (IGN 69). Au titre du présent PPR, les cotes TN retenues sont principalement tirées du référentiel LITTO 3D réalisé par l'IGN grâce au système « LIDAR ». Des levés terrestres produits par des géomètres experts peuvent venir compléter le modèle numérique de terrain précité.

- **Unité foncière**

Une unité foncière représente une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

- **Valeur vénale ou estimée d'un bien**

Elle est établie à la date d'approbation du PPR.

- **Véranda**

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ... Elle représente une emprise au sol mais n'est pas considérée comme une surface habitable.

- **Vigilance**

en matière de submersion :

Opérationnelle depuis octobre 2011, la vigilance « *vagues-submersion* » est assurée par Météo France pour informer la population et les pouvoirs publics. Pour chacun de ces départements littoraux, elle définit grâce à un code couleur, un niveau de vigilance, en fonction des prévisions de niveau de mer et de hauteur des vagues relativement au large, ainsi que de critères caractérisant le danger de submersion sur les zones côtières les plus sensibles du département.

La vigilance « *vagues-submersion* » est composée d'une carte de la France métropolitaine actualisée au moins deux fois par jour à 6h et 16h. Elle signale si un danger menace un ou plusieurs départements dans les prochaines 24 heures. Les niveaux de vigilance vague représentés sur la carte sont au nombre de trois (jaune, orange et rouge).

**Rouge:** prévision de phénomènes météo dangereux d'intensité exceptionnelle.

**Orange :** prévision de phénomènes météo dangereux de forte intensité.

**Jaune :** prévision de phénomènes météo habituels pour la région mais occasionnellement et localement dangereux.

- **Vulnérabilité**

Au sens le plus large, elle exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux. On peut distinguer la vulnérabilité économique et la vulnérabilité humaine. La première traduit généralement le degré d'endommagement des biens et des activités exposés à l'occurrence d'un phénomène naturel d'une intensité donnée. Elle désigne aussi quelquefois la valeur de l'endommagement (calcul du coût des dommages).

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale. Elle s'élargit également à d'autres composantes de la société (sociales, psychologiques, culturelles, etc.) et tente de mesurer sa capacité de réponse à des crises, notamment par les moyens de secours que doit mettre en œuvre la collectivité.

- **Zone refuge**

La zone refuge est un espace, accessible par une liaison intérieure directe avec le rez-de-chaussée ou premier niveau de l'habitation s'il en existe un, permettant d'accueillir temporairement les occupants au dessus de la cote de référence 2100. Il peut être attaché à une maison individuelle,

à un immeuble collectif d'habitation, ou à un local d'activités. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (loggia, terrasse, balcon, plate-forme, toiture-terrasse) soit un espace fermé occupable et non habitable. Si cet espace est fermé, il doit obligatoirement comporter un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125 kg/m<sup>2</sup>, une ouverture accessible depuis l'extérieur et dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes. Sa surface minimale est de 8 m<sup>2</sup> sous une hauteur minimale de 1,20 m sous plafond.



Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
N°15-DDTM85-502  
du 30 novembre 2015

Fait à La Roche-sur-Yon  
Le 30 novembre 2015

Le Préfet

  
Jean-Benoit ALBERTINI

# **PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX**

## **REGLEMENT Annexe n°2 : Recommandations applicables au bâti existant**

**Approbation**



## RECOMMANDATIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT

Il est recommandé à tout propriétaire devant réaliser la réparation de son bien suite à un sinistre, les travaux suivants :

1. Le remplacement des cloisons intérieures par des cloisons en matériaux non vulnérables à l'eau ;
2. Le remplacement des portes, fenêtres et dormants par des matériaux non vulnérables à l'eau ou, à défaut, traitement pour renforcer l'étanchéité. Les portes et les portes-fenêtres seront installées avec un seuil de faible hauteur afin de faciliter l'évacuation des eaux ;
3. La mise hors d'eau des équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...) ;
4. Le remplacement des matériaux des planchers situés en dessous de la cote de référence par des matériaux non corrodables et non déformables par l'eau. De plus, la pose de revêtements au sol collés tels que moquette ou parquet, sera à éviter ;
5. La pose d'un dispositif de mise hors service automatique des réseaux techniques d'alimentation en courant faible, gaz et téléphone ;
6. La pose de batardeaux pour les ouvertures situées en dessous de la cote de référence. Leur mise en œuvre devra être proportionnée à la capacité de résistance des murs à la pression hydrostatique et dans tous les cas ne pas dépasser 1 m au-dessus du niveau de plancher à protéger ;
7. La mise hors d'eau des installations et réseaux électriques par pose au-dessus de la cote de référence et/ou par pose descendante dite « en parapluie ». en cas d'impossibilité technique, ils seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique. Ces installations et réseaux comprennent notamment les lignes, les tableaux, disjoncteurs, compteurs, fusibles, prises, raccordement aux réseaux.





Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
N°15-DDTM85-502  
du 30 novembre 2015

Fait à La Roche-sur-Yon  
Le 30 novembre 2015

Le Préfet

  
Jean-Benoît ALBERTINI

# **PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX**

## **REGLEMENT Annexe n°5 : Notice explicative sur la lecture du règlement**

**Approbation**

## NOTICE EXPLICATIVE SUR LA LECTURE DU REGLEMENT

À travers ce chapitre, les services de l'État vont présenter 2 exemples de procédures à suivre dans le cadre d'un projet de construction et dans le cadre de la réalisation des travaux de réduction de la vulnérabilité d'une construction existante. À travers ces 2 cas particuliers qui se veulent représentatifs, les services de l'État espèrent faciliter la lecture du présent du PPRL et de ce fait, son application.

### Rappels :

Pour chacune des zones réglementaires définies (Rni, Rns, Ru, B0, B1), un règlement spécifique s'applique. Ce règlement distingue plusieurs catégories de mesures:

- les règles s'imposant aux nouvelles constructions lorsque celles-ci nécessitent une autorisation régie par le code de l'urbanisme (Titre II et III du présent règlement) ;
- les mesures de protection et de sauvegarde (Titre IV du présent règlement) ;
- les travaux et mesures de réduction de la vulnérabilité rendus obligatoires sur les constructions et aménagements existants (Titre V du présent règlement).

### Procédure 1 : Projet de construction d'une habitation

Dans le cadre d'une construction nouvelle, le porteur de projet se doit de suivre plusieurs étapes.

Étape n°1 : Il convient d'identifier la zone réglementaire (Ru, Rni, Rns, B0, B1) dans laquelle, se situe l'opération envisagée. Pour ce faire, il convient de se référer au zonage réglementaire.

*NB* : pour un projet intersecté par 2 zones réglementaires, le règlement le plus sécurisant s'applique.

Étape n°2 : Dès la connaissance de cette information, il convient de se reporter au « Titre II » du règlement qui liste les projets admis ou non, pour chaque zone réglementaire : article 2.1 pour les zones rouges Rni, Rns et Ru ; et l'article 2.2 pour les zones bleues B0 et B1.

Afin de faciliter la lecture, il a été opéré à une énumération par destination de la future construction :

- Travaux sur biens existants (réparations, entretien, réfection toitures, accès, ...)
- Activités agricoles ou forestières ;
- Activité exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Autres activités ;
- Habitations ;
- Bâtiments sensibles et stratégiques ;
- Établissements d'hôtellerie de plein air ;

- Ouvrages, installations et aménagements divers (clôtures, voirie, ...).

En se référant au bon paragraphe, le porteur de projet peut ainsi vérifier si l'opération est autorisée au titre du PPR. Il est important de noter que sont interdits toutes les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés au paragraphe « Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » propre à chacun des 2 articles.

Étape n°3 : Sous réserve de la faisabilité du projet, il convient par la suite de se référer au « Titre III » du règlement qui définit les dispositions d'urbanisme et les dispositions constructives qui devront être respectées.

Ces prescriptions ont pour objectif la réduction du niveau de vulnérabilité face aux inondations (maritimes et/ou terrestre) mais également la diminution du temps de retour à la « normale » (situation avant la crise).

Afin de faciliter sa lecture, le « Titre III » aborde dans un premier temps la question des cotes de premier plancher applicable à l'ensemble des projets autorisés.

Article 3.1 : Cote plancher minimale en zones rouges :

- Nouvelles habitations liées à une démolition
- Extension d'habitations par création d'emprise au sol
- Extension d'habitations par surélévation
- Changement d'affectation de destination
- Aménagement dans les volumes existants d'habitation
- Nouveaux locaux d'activités
- Extensions de locaux d'activités
- Nouveaux locaux techniques

Article 3.2 : Cote plancher minimale en zones bleues :

- Nouvelles habitations
- Extension d'habitations
- Changement d'affectation de destination
- Aménagement dans les volumes existants d'habitation
- Nouveaux locaux d'activités
- Extensions de locaux d'activités

En se référant l'un de ces 2 articles (en fonction du zonage réglementaire, cf étape 1) et des cartes relatives au cote plancher (annexe 3 et 4 du règlement), le porteur de projet définit sa cote de premier plancher.

Par la suite et au regard de la nature de l'opération envisagée, il devra veiller au respect des dispositions constructives applicables aux nouvelles constructions (article 3.3 du « Titre III ») et celles applicables aux aménagements et installations annexes (article 3.4 du « Titre III »).



## **Procédure 2 : Définir les travaux de réduction de la vulnérabilité imposés à un propriétaire de biens ou activités.**

Le présent cas de figure ne s'applique qu'aux travaux sur les bâtis existants. Des obligations de travaux incombent également aux propriétaires de piscines et spas, Habitations Légères de Loisirs (HLL), quelque soit la zone réglementaire ; mais également aux propriétaires de parcelles en zone rouge Ru et B0, disposant de tampons de réseaux. Pour ce faire, il convient de se reporter à l'article 5.3 du « Titre V ».

Tout propriétaire et/ou responsable d'une activité comprenant plus de 20 salariés, dont la construction est située dans les secteurs les plus exposés aux risques d'inondation (maritime et/ou terrestre), se doit de réaliser des travaux de mitigation.

Étape n°1 : Il convient d'identifier le niveau de vulnérabilité de la construction (habitation ou bâtiment d'activité) qui est **fixé indépendamment du niveau d'aléa et du zonage réglementaire dans laquelle elle se situe**. Cette information nécessite d'effectuer un levé de la cote altimétrique du seuil de la construction par un professionnel.

Une fois cette valeur connue, il convient de se reporter aux tableaux situés dans l'article 5.1 du « Titre V » du présent règlement pour définir le niveau de vulnérabilité (nul, faible, modéré ou élevé).

Étape n°2 : Dès connaissance de cette information, il convient de se reporter à l'article 5.2 du « Titre V » du règlement qui liste les travaux pouvant être imposés aux bâtis existants.

Conformément à la réglementation en vigueur, le propriétaire se doit de réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien. Si le coût cumulé dépasse ce seuil, il devra prioriser les mesures de mitigation qu'il souhaite réaliser afin de se mettre en sécurité.

Étape n°3 : Si des travaux sont imposés à un propriétaire de biens et/ou d'activités, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un subventionnement au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) autrement appelé « Fonds Barnier ».

Pour pouvoir en bénéficier, le propriétaire pourra contacter les services de la Direction Départementale des territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée (02-51-44-32-32), ou consulter le site des services de l'État en Vendée ([www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr)) afin de prendre connaissance de la démarche à suivre.

Légende  
Cote de référence "Aléa actuel" en m NGF-IGN 69

5.0  
4.8  
4.4  
4.2  
4.0  
3.8  
3.6  
3.4  
3.0  
2.6



PREFET  
DE LA VENDEE

## PPRL BASSIN DU LAY

PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

Cote de référence  
Aléa actuel

Commune de ST-MICHEL-EN-L'HERM

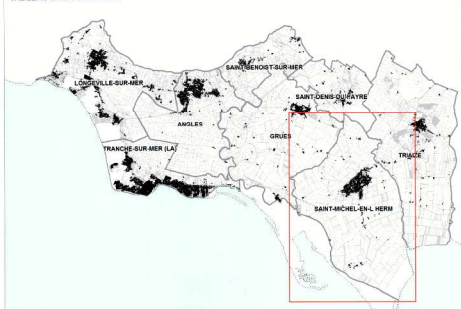
Voie plus être servent  
à l'urbanisme  
du 10/11/2015  
du 30 novembre 2015

Le Préfet  
Jean-Philippe ALBERTINI

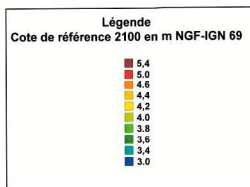
Approbation

500 0 500 1000  
Mètres

TABEAU D'ASSEMBLAGE







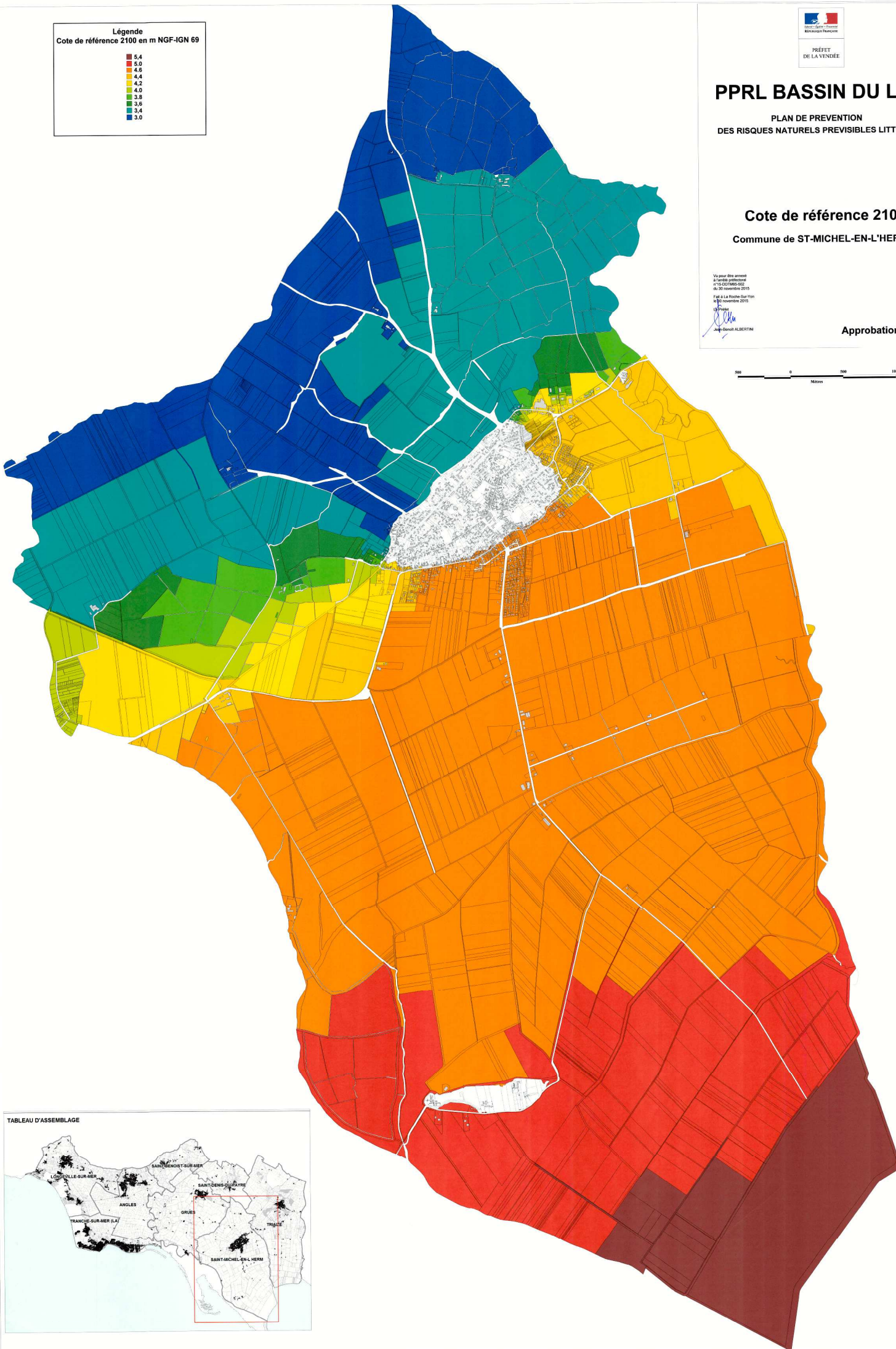
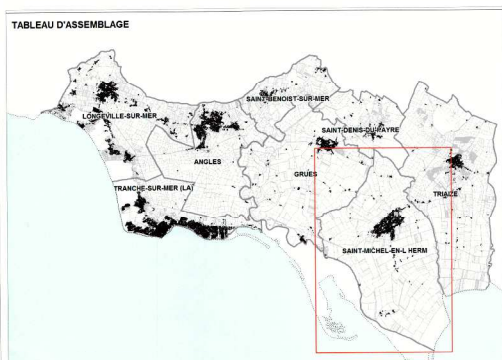
# PPRL BASSIN DU LAY

PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LITTORAUX

**Cote de référence 2100**  
Commune de ST-MICHEL-EN-L'HERM

Vo pour les annexes  
à l'avis de l'Etat  
n°15.007MBS-002  
du 10 novembre 2015  
Fait à La Roche-sur-Yon  
le 10 novembre 2015  
Le Préfet  
Jean-Denis ALBERTINI

Approbation





Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
N°15-DDTM85-502  
du 30 novembre 2015

Fait à La Roche-sur-Yon  
Le 30 novembre 2015

Le Préfet

Jean-Benoît ALBERTINI

# **PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX**

## **« BASSIN DU LAY »**

### **NOTICE DE PRESENTATION**

**Approbation**

# SOMMAIRE

Résumé non technique de la démarche d'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques « Littoraux » (PPRL).....	4
I. Le contexte et les objectifs du PPRL.....	7
II. Le cadre législatif et réglementaire.....	9
1. Les textes de référence.....	9
2. La procédure.....	10
3. Les effets.....	11
a) Obligation d'annexer le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).....	11
b) Responsabilités.....	11
c) Conséquences en matière d'assurance.....	12
d) Conséquences en matière de financement.....	12
III. Le projet de PPRL.....	14
1. Historique des principales inondations et événements tempétueux.....	15
a) La tempête "Xynthia" du 27 au 28 février 2010.....	15
b) La crue* de 1960.....	17
2. Analyse du site.....	18
Conditions hydro-dynamiques.....	18
Conditions hydrologiques.....	20
Cadre géologique et géomorphologique.....	21
Les ouvrages de protection.....	22
3. Qualification et caractérisation des aléas*.....	24
a) Aléa submersion marine.....	24
Niveau marin de référence*.....	25
Hypothèses de défaillance des ouvrages.....	26
Prise en compte du changement climatique.....	26
Caractérisation des franchissements*.....	27
b) Aléa inondation terrestre.....	27
Crue* de référence.....	28
Hypothèses de défaillance des ouvrages.....	28
Influence des barrages.....	28
Atlas des Zones Inondables (AZI) du Lay Aval.....	29
c) Influence du marais.....	29
Fonctionnement hydraulique.....	29
Gestion hydraulique du marais.....	30
État initial du marais.....	31
d) Aléa recul du trait de côte* (érosion).....	31
Définition du taux moyen de recul annuel (Tx).....	31
Détermination du recul maximal ponctuel lié à un événement ponctuel (Lmax).....	32
Prise en compte des ouvrages de stabilisation du trait de côte*.....	32
Prise en compte de l'évolution du trait de côte* dans le scénario « à l'horizon 2100 ».....	32
e) Autres aléas*.....	33
Sur-aléa* lié à la rupture des digues et des cordons dunaires faillibles.....	33
Aléa « choc mécanique ».....	34



f)Qualification de l'aléa.....	34
Aléa inondation (maritime et/ou terrestre).....	34
Bande de précaution.....	35
Aléa érosion.....	35
4.Le programme d'action de prévention des inondations (PAPI).....	36
5.Les enjeux*.....	36
a)Le territoire concerné.....	37
b)Les milieux naturels.....	37
c)Le développement de l'urbanisation.....	37
d)Les activités.....	39
e) L'activité agricole.....	40
f)Les réseaux et équipements publics.....	41
g)Les infrastructures routières et portuaires.....	41
h)Les établissements stratégiques et sensibles.....	42
i)Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ( ZPPAUP ).....	42
j)Cartographie des enjeux*.....	43
6.Le zonage réglementaire.....	44
a)Les principes.....	44
b)Zones soumises à l'aléa de référence actuel.....	45
c)Zones soumises à l'aléa à l'horizon 2100.....	46
d)Le tableau de synthèse du zonage réglementaire.....	47
7.Le contenu du règlement.....	48
a)Les mesures s'appliquant aux constructions, installations et équipements existants.....	48
b)Les règles d'urbanisme s'appliquant aux projets.....	49
c)Les cotes* de référence.....	49
8.Les mesures de protection et de sauvegarde.....	50
IV.Liste des annexes à la présente notice de présentation.....	51
Annexe n° 1 : Lexique.....	51
Annexe n° 2 : Circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux.....	51
Annexe n° 3 : Cartes d'aléas* actuels.....	51
Annexe n° 4 : Cartes d'aléas* 2100.....	51
Annexe n°5 : Scénario en l'absence d'ouvrage.....	51
Annexe n° 6 : Synthèse des hypothèses des scénarios de référence.....	51
Annexe n°7 : Carte des enjeux*.....	51

# **RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES « LITTORAUX » (PPRL)**

Un Plan de Prévention des Risques « Littoraux » (PPRL) est un document de prévention des risques qui a pour objectif la sécurité des personnes et des biens, ainsi que la réduction des dommages en cas de crise (catastrophe naturelle). Le premier critère qui est retenu pour élaborer un PPRL est le risque pour la vie humaine.

L'élaboration d'un PPRL est structurée en plusieurs phases successives nécessitant pour chacune d'entre elles, une étude technique. La notice de présentation détaille l'ensemble des éléments ayant permis aux services de l'État d'aboutir à ce projet de PPRL. Ci-dessous, vous trouverez une synthèse des étapes de réalisation du PPRL et de la caractérisation de l'aléa inondation.

## **1. Diagnostic du territoire :**

Une analyse fine et pragmatique du territoire est indispensable afin de bien appréhender les phénomènes pouvant engendrer un risque pour la population. Ainsi, pour établir un diagnostic complet du territoire, il est nécessaire de connaître l'occupation humaine et les projets de développement (enjeux), le fonctionnement du marais, le fonctionnement du littoral, l'état des ouvrages constituant le système de défense contre les inondations (fluviale et/ou maritime), l'historique des événements ayant occasionné des dégâts sur la zone, ...

## **2. Élaboration des cartes d'aléas inondation :**

L'ensemble de l'étude des aléas est librement consultable sur le site internet des services de l'État en Vendée, à l'adresse suivante : <http://www.vendee.gouv.fr/sud-vendee-marais-poitevin-r399.html>

### **Scénarios :**

Dans un deuxième temps, il est nécessaire de caractériser les scénarios de crise pouvant être à l'origine de dégâts importants. Un scénario est un enchaînement d'événements (phénomènes météorologiques, défaillance du système de défense contre les inondations, surverses, ...) considéré à l'échelle du territoire permettant de délimiter les zones inondables.

Le diagnostic précédemment évoqué, et notamment les informations récoltées sur les événements tempétueux sur le territoire ayant occasionné des dégâts, va permettre de définir les hypothèses de ces scénarios. Nous allons ainsi définir des conditions météorologiques semblables à celles déjà rencontrées (tempête Xynthia, crue de 1960, tempête Lothar et Martin). Il est important de noter que le PPRL ne se limitera pas aux zones inondées lors de la tempête Xynthia mais cartographiera les zones susceptibles d'être impactées.

Une synthèse des hypothèses retenues pour chacun des scénarios est réalisée en annexe de la présente notice.



### Prise en compte du système de défense (digue, ...) :

Les ouvrages de protection ont vocation à protéger les populations existantes. Ils permettent, sous réserve qu'ils soient conçus dans les règles de l'art et correctement entretenus, de jouer un rôle pour les personnes qui habitent dans la zone protégée aussi bien pour des événements fréquents (tempêtes annuelles, ...), que pour des événements plus rares. Ils réduisent ainsi la fréquence des conséquences des phénomènes susceptibles d'occasionner des dégâts. Toutefois, les catastrophes résultent aussi de la défaillance de ces ouvrages ; en outre, ces derniers sont à l'origine d'un aléa supplémentaire en cas de rupture. En effet, une digue qui rompt va engendrer une entrée d'eau massive dans les zones « théoriquement protégées » avec des courants élevés. La force dédagée (vitesse) est proportionnelle à la hauteur d'eau au niveau de la digue (différence entre la mer et le terrain en arrière de la digue). Ces phénomènes ont été pris en compte à travers les bandes de précaution qui sont nécessaires pour dissiper l'énergie du flot entrant.

Cette analyse sur l'influence des digues, basée sur des faits historiques, a amené les services de l'État à retenir le principe de faillibilité des digues et ce depuis 1858 et la loi relative à l'exécution des travaux destinés à mettre les villes à l'abri des inondations.

À des fins pédagogiques, les services de l'État ont réalisé une carte d'aleas en l'absence de digues de protection contre les submersions marines. Elle permet d'apprécier l'influence positive des ouvrages de protection sur les niveaux d'eau.

### Prise en compte des travaux sur les digues :

Pour les raisons qui ont été exposées précédemment, il a été retenu le principe de faillibilité systématique des digues quel que soit leur état.

Le diagnostic des digues, évoqué précédemment, a permis de définir un scénario de défaillance par tronçon de digue dont l'ampleur peut varier de la disparition complète de l'ouvrage, à une brèche d'une largeur de 50 mètres au minimum. La disparition totale des digues en mauvais état a pu être retenue dans les différents scénarios. L'ensemble des travaux à venir, amélioreront l'état de ces digues. Ainsi il pourra être appliqué un scénario de défaillance moins pénalisant (rupture sur 50 m). Les volumes d'eau qui viendront inonder les terres seront donc moins importants. Enfin, l'objectif étant principalement la sécurité des populations, il ne peut pas être fait de pari sur la réalisation des travaux. Il faudra donc attendre la réalisation et la réception de ceux-ci afin de les prendre en compte dans une nouvelle étude des aléas.

Ce principe de faillibilité des ouvrages s'applique également aux ouvrages de stabilisation du trait de côte et qui permettent de se protéger des phénomènes d'érosion.

### Caractérisation et qualification des aléas :

Les zones inondables issues de ces scénarios seront cartographiées à partir de classes d'aléas (faible, moyen, fort, très fort) établies en fonction du niveau de dangerosité pour les hommes. Les paramètres retenus pour le classement dans les différents niveaux d'aléas sont : le courant, la vitesse de montée des eaux et la hauteur d'eau. Des bandes de précaution, dont la largeur sera établie proportionnellement à la hauteur d'eau au droit de la digue, seront appliquées en arrière des digues. Enfin des bandes forfaitaires ont pu être appliquées dans les secteurs soumis aux chocs des vagues.

### **3. Élaboration du zonage réglementaire et du règlement :**

Le zonage réglementaire résulte du croisement des classes d'aléas et des enjeux issus du diagnostic du territoire. Il traduit donc une stratégie de développement des territoires en prenant en compte le niveau de risque et en intervenant au niveau de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, ...).

Cela se traduit par la création de zones avec un développement très limité dans les secteurs les plus dangereux (zones rouges), et des zones où le développement est envisageable dès lors que des mesures seront prises pour ne pas aggraver le risque (zones bleues). En outre, un principe de base en prévention des risques est la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens par rapport à la situation existante. Ainsi, il convient d'éviter d'augmenter la population exposée au risque quel qu'il soit. En outre, les projets ne doivent pas aggraver de façon importante le niveau d'exposition au risque des personnes. Dès lors, les zones naturelles non concernées par un projet identifié à ce jour seront donc maintenues inconstructibles si elles sont actuellement inondables, quelle que soit la classe d'aléa.

Dans chacune des zones (rouges et bleues), un règlement détaillera les possibilités de développement offertes ainsi que les conditions à respecter pour réaliser un projet. Les règles à respecter seront établies en fonction du niveau de dangerosité du secteur susceptible d'accueillir le projet et de la nature du projet. En outre, le PPRL pourra imposer aux propriétaires de biens les plus exposés, de réaliser des travaux de mise en sécurité. L'État pourra participer financièrement à la réalisation de ces travaux de mise en sécurité (mitigation).

### **4. Perspectives :**

Le PPRL ne sera validé et approuvé qu'à la suite d'une phase de concertation du public et d'une phase d'enquête publique. Les conseils municipaux et les organes délibérants des Établissements Publics de Coopération Inter-communale (EPCI), compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme dont le territoire est couvert, pour tout ou partie, par le projet de PPRL, seront sollicités pour émettre un avis sur le projet de PPRL. En outre, d'autres organismes ou collectivités (Conseil général, Chambre d'Agriculture, Centre National de la Propriété Forestière, ...) seront également consultés et associés à la démarche d'élaboration du PPRL.

Une fois approuvé, le PPRL s'appliquera dans l'instruction des actes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, ...) et s'imposera au document d'urbanisme de référence (Plan Local d'Urbanisme, ...).

Un PPRL n'est pas figé et peut faire l'objet de modifications à la marge ou d'une révision totale si le territoire ou les éléments de connaissance du risque ont évolué de façon importante. Ainsi, le PPRL pourra être révisé si des travaux (confortement, réhausse, ...) sur le système de défense contre les inondations sont réalisés.

## I. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU PPRL

*NB : Le symbole « \* » indique que le terme est défini de façon plus précise dans l'annexe n°1 de la présente notice.*

### Contexte :

Le littoral constitue l'interface entre la lithosphère (sol), l'atmosphère (air) et l'hydrosphère (eau). De ce fait, cet espace restreint est soumis aux influences continentales, marines, atmosphériques et anthropiques\*, l'exposant ainsi des phénomènes violents pouvant menacer la vie humaine.

Or, sous l'impulsion de l'essor du tourisme, le littoral français a été caractérisé par une forte pression démographique accompagnée fort logiquement, par une urbanisation intensive lors du XX<sup>ème</sup> siècle. La frange littorale du Marais Poitevin n'a pas échappé à ce phénomène. Aujourd'hui, la tache urbaine est quasi-continue depuis la Pointe du Groin du Cou jusqu'à la Pointe d'Arçay. Depuis peu, les spécialistes observent même un déplacement de ce phénomène vers les communes situées sur la partie rétro-littorale du Marais Poitevin. Ces dernières sont en pleine mutation économique et sociale et sont caractérisées par une augmentation significative de leur population.

Cette vulnérabilité croissante des territoires littoraux et rétro-littoraux est d'autant plus importante que cette nouvelle population est vieillissante, bien souvent peu sensibilisée à la culture du risque littoral et est bercée par le sentiment de sécurité que procure, à tort, la présence des digues ou tout autre élément du système de défense contre les inondations.

La tempête Xynthia a malheureusement illustré ce haut niveau de vulnérabilité qui caractérise le littoral du sud du département de la Vendée avec de nombreux morts et des dégâts importants sur les constructions.

Il apparaît donc indispensable de maîtriser cette croissance urbaine afin d'assurer un développement durable du territoire et éviter que se reproduise de pareille catastrophe. Mais la prise en compte des risques liés aux aléas\* littoraux ne peut être résolue par la seule application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 (dite « Loi Littoral ») relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, notamment son article portant sur la détermination d'une bande de 100 mètres inconstructibles. Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR), institué par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, du fait de leurs dispositions plus larges, constitue un instrument adapté à la prise en considération des phénomènes littoraux et des risques liés dans l'aménagement des territoires.

Le Préfet de la Vendée a donc prescrit par arrêté préfectoral en date du 22 février 2012, l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Littoraux « Bassin du Lay ». Les communes suivantes sont ainsi concernées : Angles, Grues, Longeville-sur-mer, La Tranche-sur-mer, Saint Benoist-sur-mer, Saint Denis-du-Payré, Saint Michel-en-l'Herm et Triaize.

En parallèle à cette démarche de maîtrise de l'urbanisation à travers le PPR, les syndicats mixtes Vendée-Sèvre-Autize (SMVSA) et Marais Poitevin - Bassin du Lay (SMMP-BL) élaborent

chacun un Programme d'Action de Prévention contre les Inondations (PAPI). Ces documents ont pour objectifs de réduire les conséquences des inondations à travers une approche globale du risque (amélioration des connaissances et de la surveillance, la prévision, l'alerte et la gestion de crise, la maîtrise de l'urbanisation, la réduction de la vulnérabilité, le ralentissement des écoulements et la gestion des ouvrages de protection).

Compte tenu de la complémentarité des objectifs des PAPI et des PPR, il a été procédé à une mutualisation des informations sur le territoire et une attention particulière a été portée sur la cohérence des études.

### **Objectifs :**

La doctrine de l'État en matière de prévention des risques naturels se fonde sur une motivation première qui est celle du caractère impératif de la mise en sécurité des personnes, la deuxième priorité étant celle de la réduction des dommages.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles est un des outils indispensables à cette politique de la prévention des risques. Ce document, réalisé par les services de l'État, constitue en tout premier lieu, un outil de sensibilisation à la culture du risque de la population résidentielle en l'informant sur les risques encourus et sur les moyens de s'en prémunir en apportant une meilleure connaissance des phénomènes et de leurs incidences. De plus, à travers le respect de prescription dans les zones à risques, il permet d'orienter les choix d'aménagement sur les secteurs non ou peu exposés pour réduire les dommages aux personnes et aux biens.

Le PPR répond ainsi à trois objectifs principaux :

- Interdire les implantations nouvelles dans les zones les plus dangereuses afin de préserver les vies humaines,
- Réduire le coût des dommages liés aux inondations en réduisant notamment la vulnérabilité des biens existants dans les zones à risques,
- Adapter le développement de nouveaux enjeux\* afin de limiter le risque dans les secteurs les plus exposés et afin de préserver les zones non urbanisées dédiées au stockage et à l'écoulement des eaux.

À noter que le PPRL constitue un Plan de Prévention des Risques naturels spécifique aux risques du littoral, notamment les submersions marines, l'érosion du trait de côte\*, les inondations terrestres et l'éventuelle concomitance\* de ces aléas\*.



## II. LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) est un outil élaboré et mis en application par l'État sous l'autorité du Préfet de département. Il s'applique sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur, notamment les codes de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation, de l'environnement, rural et forestier.

### 1. Les textes de référence

Issus des lois n° 2003-699 du 30 juillet 2003 (relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages) et n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ainsi que des décrets d'application y afférant, les textes de référence relatifs aux risques naturels sont codifiés aux articles L.562.1 à L.562.5, L.562.8 à L.562.9 et R.526-1 à R.562-10 du code de l'environnement.

L'article L.562.1 II du code de l'environnement dispose que les plans de prévention des risques ont pour objet :

1° De délimiter les zones exposées aux risques, dites "zones de danger", en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

2° De délimiter les zones, dites "zones de précaution", qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;

3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Tel qu'indiqué dans l'article R 562-3 du Code de l'Environnement, un dossier de PPRL comprend :

- la présente notice de présentation qui explique l'analyse des phénomènes pris en compte et l'étude de leur impact sur les personnes et les biens. Les cartes d'aléa et d'enjeux\* sont



jointes en annexe.

- le plan de zonage réglementaire qui distingue les différentes zones exposées aux risques inondation et d'érosion. Il fait figurer les zones de dispositions réglementaires homogènes.
- un règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones. Le règlement précise aussi les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ainsi que les mesures de réduction de la vulnérabilité sur l'existant, qui incombent aux particuliers ou aux collectivités et dont la mise en œuvre peut être rendue obligatoire dans un délai fixé.

Par ailleurs la circulaire du 27 juillet 2011 (*Nor : DEVPI119962C*), relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux, précise certains éléments de méthodologie quant à la détermination des aléas\* littoraux.

## **2. La procédure**

Jusqu'à présent, les étapes suivantes ont été réalisées :

- la prescription du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPR) par l'arrêté préfectoral en date du 22 février 2012 ;
- l'association des collectivités territoriales dans le cadre d'un comité de pilotage et d'un comité technique;
- une concertation avec le public selon les modalités arrêtées par l'arrêté préfectoral de prescription, le bilan de cette concertation sera communiqué à la commission d'enquête publique ;
- les consultations réglementaires prévues à l'article R.562-7 du code de l'environnement. De ce fait, seront consultés les conseils municipaux et les organes délibérants des EPCI, compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme dont le territoire est couvert, en tout ou partie, par le projet de PPRL ainsi que des autres organismes associés (Chambre d'Agriculture de la Vendée, Centre National de la Propriété Forestière)
- le projet est soumis à enquête publique, conformément à l'article R. 562-8 du Code de l'Environnement et tel que défini au sens des articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement. Les avis reçus et les observations déposées lors de l'enquête publique peuvent conduire à des adaptations du projet de PPRL soumis à l'enquête publique (article R.562-9 du code de l'environnement). À l'issue de cette enquête, le PPRL est approuvé en tenant compte au mieux de l'avis de la commission d'enquête sans toutefois que les évolutions apportées ne remettent en cause l'économie générale du PPRL.
- une approbation du PPRL par arrêté préfectoral après enquête publique et avis de la commission d'enquête.

### Modalités de révision et de modification après approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Les modalités de révision ou de modification du présent PPRL sont définies par le décret 2011-765 du 28 juin 2011 relatif à la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels.

Le plan de prévention des risques naturels pourra être révisé à l'initiative du Préfet de la Vendée selon les formes de son élaboration en cas d'évolutions qui modifient l'économie générale du projet. Il s'agit notamment de la réduction de la vulnérabilité des zones soumises à un risque d'inondation lorsque des mesures coordonnées et globales de protection de la population auront été effectivement mises en place.

Le plan de prévention des risques naturels pourra également être modifié. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. En lieu et place de l'enquête publique, le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont portés à la connaissance du public en vue de permettre à ce dernier de formuler des observations pendant le délai d'un mois précédant l'approbation par le Préfet de la modification.

### **3. Les effets**

#### **a) Obligation d'annexer le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)**

Une fois approuvé et l'ensemble des mesures de publicité remplies, le PPRL vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il s'impose aux documents d'urbanisme en vigueur et doit être annexé au Plan d'Occupation des Sols (POS), au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la carte communale conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. À défaut d'exécution dans le délai de 1 an, et après mise en demeure restée sans suite, le Préfet procède dans le délai de 3 mois à la mise à jour de ces documents.

#### **b) Responsabilités**

Les maîtres d'ouvrage et les professionnels s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt de permis de construire et sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du code de la construction et de l'habitation en application de son article R.126-1.

Conformément à l'article L.526-5 du code de l'environnement, le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPRL ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

### **c) Conséquences en matière d'assurance**

La loi du 13 juillet 1982 impose aux assureurs, pour tout contrat relatif aux biens et véhicules, d'étendre leur garantie aux effets des catastrophes naturelles, que le secteur concerné soit couvert par un PPRL ou non.

L'article L.125-1 du code des assurances, alinéa 2 prévoit que la franchise relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles dans les communes non dotées d'un PPRL est modulée en fonction du nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris pour le même risque à compter du 2 février 1995. Ainsi, cette franchise double au 3<sup>ème</sup> arrêté, triple au 4<sup>ème</sup> puis quadruple aux suivants.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à compter de la prescription d'un PPRL pour le risque considéré dans l'arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle dans la commune concernée. Elles reprennent leurs effets en l'absence d'approbation du PPRL passé le délai de 4 ans qui suit l'arrêté de prescription.

Lorsqu'un PPRL existe, le code des assurances précise l'obligation de garantie des biens et activités existants antérieurement à la publication de ce plan.

Les propriétaires ou exploitants de ces biens ou activités disposent d'un délai fixé par le PPRL pour se conformer au règlement du PPRL à compter de sa date de publication (article R 562-5 du C. de l'Env.).

Si les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de biens et d'activités antérieurs à l'approbation du PPRL ne se conforment pas à cette règle, les assureurs peuvent ne plus garantir les dits biens et activités.

Si des biens immobiliers sont construits et que des activités sont créées ou mises en place en violation des règles du PPRL, les assureurs ne sont pas tenus de les assurer.

Cette éventualité est toutefois encadrée par le code des assurances. Elle ne peut intervenir qu'à la date normale de renouvellement d'un contrat ou à la signature d'un nouveau contrat.

En cas de différent avec l'assureur, l'assuré peut recourir à l'intervention du Bureau Central de Tarification (BCT) compétent en matière de catastrophes naturelles.

### **d) Conséquences en matière de financement**

L'article L.561-3 du code de l'environnement précise que les études et travaux rendus obligatoires par un PPRL approuvé peuvent faire l'objet d'un concours financier apporté par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit « Fonds Barnier ». Ce fonds est destiné à venir en aide aux personnes physiques ou morales ainsi qu'aux collectivités disposant de biens faisant l'objet de ces prescriptions.

Ces mesures imposées aux biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du

code de l'urbanisme avant l'approbation du PPRL, ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens à la date d'approbation du PPRL. Les biens concernés devront en outre être couverts par un contrat d'assurance incluant la garantie catastrophe naturelle.

L'article R.561-15 du code de l'urbanisme précise les taux de financement applicables aux biens des personnes privées ;

- 20 % des dépenses éligibles réalisées sur des biens utilisés dans le cadre d'activités professionnelles ;
- 40 % des dépenses éligibles réalisées sur des biens à usage d'habitation ou à usage mixte.

Les collectivités territoriales réalisant des diagnostics et travaux permettant de réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments peuvent aussi solliciter, le Fonds Barnier, le taux de financement maximum étant de 50% pour les études et les travaux.

Ces financements du Fonds Barnier peuvent se cumuler à d'autres financements ou aides susceptibles d'être mis en œuvre par d'autres personnes publiques (collectivités territoriales, Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), caisse d'allocations familiales, ...).

### III. LE PROJET DE PPRL

Le projet de PPRL est établi à partir de différents scénarios de crue\*, de submersion et d'érosion marines auxquels les communes du secteur pourraient être confrontées :

- un premier scénario de submersion « actuel » établi à partir d'un événement météo-marin actuel ; le niveau marin extrême de référence retenu prend en compte les phénomènes de surcote\* météorologique, la dynamique des vagues, ainsi que l'impact de la houle\* sur les ouvrages de défense contre la mer.
- un second scénario de submersion « à l'horizon 2100 » construit sur la base du scénario « actuel » précité auquel est intégrée l'élévation progressive du niveau marin de référence\* retenu à l'horizon 2100 ;
- un troisième scénario fluvial construit à partir d'un phénomène de crue\* d'occurrence\* centennale ;
- 2 scénarios fluvio-maritimes, dont les déroulements seraient similaires aux événements de 1999 (succession de 2 événements dépressionnaires : Lothar et Martin) afin de caractériser la concomitance\* d'une crue\* et d'une submersion marine dans les conditions actuelles. Ainsi une crue\* décennale sera combinée à un enjeux\* maritime centennal et vice-versa,
- un scénario d'érosion du trait de côte\* à l'horizon 2100 établi sur la base des évolutions du trait de côte\* constatées historiquement depuis un siècle;

L'impact de ces scénarios sur les territoires fait l'objet de modélisations s'appuyant sur la connaissance de la topographie actuelle (Litto 3D).

#### Modélisations hydrauliques

Les scénarios précités font l'objet de modélisations permettant de déterminer en tous points de la zone d'étude, l'impact de ces inondations aux endroits de faible altitude ou par le biais de ruptures d'ouvrages de protection.

La modélisation 2010 permet ainsi de déterminer des hauteurs d'eau maximales prévisibles ainsi que les dynamiques d'inondation : les vitesses d'écoulement liées à des ruptures ou à des franchissements\*, vitesse de montée des eaux. La modélisation 2100 permet quant à elle d'apprécier l'évolution en termes de surface et de hauteur d'eau, des secteurs inondables.

L'ensemble des hypothèses retenues pour la réalisation de ces modélisations sont issues des conclusions faites à partir des éléments qui vous sont détaillés dans la partie 3.2 (condition hydrodynamique, rôle des ouvrages de protection, ...) et à l'annexe 5 à la présente notice. **De même, l'ensemble de l'étude des aléas est librement consultable sur le site internet des services de l'État en Vendée, à l'adresse suivante : <http://www.vendee.gouv.fr/sud-vendee-marais-poitevin-r399.html>**



À partir des différentes hauteurs d'eau calculées et de certains phénomènes dynamiques identifiés (vitesse d'écoulement et vitesse de montée des eaux), sont cartographiés les secteurs inondables en fonction de leur niveau d'exposition à cet aléa. Puis, le plan de zonage traduisant le caractère constructible ou non de ces secteurs est établi en prenant en compte également les enjeux\* d'urbanisation existants sur le territoire. De même, des prescriptions s'appliquent au bâti existant pour en diminuer la vulnérabilité.

## **1. Historique des principales inondations et événements tempétueux**

Dans le cadre de l'étude d'aléas\*, il a été procédé au recensement des événements météo-marin qui ont occasionné des dommages (recul du trait de côte\*, destruction d'ouvrages, submersion marine, inondation, ...) sur l'ensemble de la zone d'étude qui s'étend de Longeville-sur-mer à Chaillé-les-Marais et de l'Aiguillon-sur-mer jusqu'à La Bretonnière.

### **Événements maritimes :**

Ce sont 81 événements météo-marins, identifiés dans les archives entre 1738 et 2010, qui ont occasionné des dommages. Parmi eux, une trentaine d'entre eux ont provoqué une submersion marine sur une ou plusieurs communes et 44 sont à l'origine d'un recul significatif du trait de côte\*.

Ce recensement a également mis en évidence que la zone d'étude pouvait être soumise à différents types de submersions marines du fait de ses caractéristiques géomorphologiques. Ainsi, nous distinguons les submersions marines par débordement (3 événements), par rupture d'ouvrage (12 événements), par paquets de mer (5 événements) par rupture d'un cordon dunaire (5 événements).

Enfin, outre le fait d'avoir mis en évidence la saisonnalité de ces événements tempétueux avec 47 % de survenue en hiver, 38 % en automne, le recensement a également montré que la période estivale pouvait également être sujette à des événements météo-marins significatifs.

### **Événements fluviaux :**

Ce sont 19 événements météorologiques (périodes de grandes pluies ou violents orages), identifiés dans les archives entre 1872 et 1988, qui ont occasionné des ruissellements et des inondations par le Lay, sur une ou plusieurs communes du périmètre d'étude.

À l'instar des phénomènes météo-marins qui ont pu survenir tout au long de l'année, les phénomènes météorologiques à l'origine d'inondations sont survenus généralement en automne (52%), hiver (34%) et au printemps (14%)

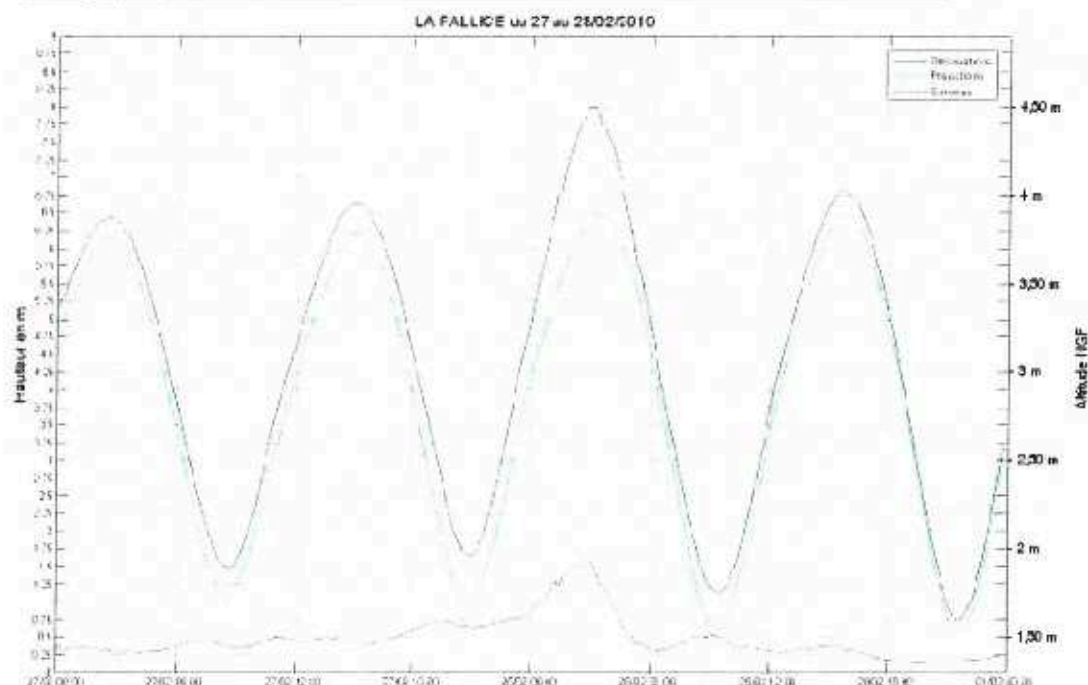
### **a) La tempête "Xynthia" du 27 au 28 février 2010**

Selon Météo France, la tempête « Xynthia » est due à une dépression aux basses latitudes au-dessus de l'Atlantique qui s'est intensifiée progressivement lors de son passage au niveau de l'île de Madère puis des côtes portugaises. Elle a atteint les côtes françaises avant de poursuivre sa route en direction du nord-est. D'autres pays comme le Portugal, l'Espagne, le Luxembourg, la Belgique ou l'Allemagne ont eux aussi été touchés.

Cette catastrophe est intervenue dans la nuit du samedi 27 au dimanche 28 février 2010 avec la conjonction d'une marée haute de fort coefficient (102), d'une tempête avec des vents violents (rafales de 133 km/h relevées à La Rochelle) venant du sud-ouest et d'une importante dépression

atmosphérique. Cette conjonction a généré à la côte, une surcote\* au moment de la pleine mer mesurée à son maximum (cf. sur le schéma ci-après, la surcote\* de 1,50 m mesurée au marégraphe du port de La Pallice à La Rochelle. Le niveau marin d'eau atteint lors de cet événement, en Charente-Maritime et dans le Sud Vendée, a dépassé le niveau extrême centennal estimé par le Service hydrographique et océanographique de la marine (SHOM).

Marégraphe de La Pallice - observations du niveau marin les 27 et 28 février 2010



Cet événement météo-marin s'est produit alors que :

- le coefficient de marée (102 à La Rochelle), certes important n'a pas été exceptionnel. Il a même atteint le 2 mars suivant, la valeur de 116 ;
- les hauteurs de houle\* relevées correspondent à des niveaux de houle\* de période de retour\* proche d'un an seulement ;
- les rafales de vent sur le littoral sud-vendéen lors de Xynthia n'ont atteint que les 130 km/h ; à titre de comparaison, les vents lors des tempêtes de 1999 et 2009 atteignirent une vitesse voisine de 200 km/h.

Ces éléments de constat et d'analyse laissent penser que la survenance d'un événement d'ampleur supérieure à celle de Xynthia n'est pas à exclure.

Mais déjà, comme en atteste la photo-satellite ci-après, les systèmes de protection composés des digues de l'estuaire du Lay, de la baie de l'Aiguillon ou du Marais Poitevin ainsi que des



cordons dunaires de la Belle Henriette et de la pointe de l'Aiguillon, ont tous montré leurs limites lors de «Xynthia» dans leur fonction de protéger les territoires concernés.

Zones inondées le 2 mars 2010 dans le Sud Vendée suite à « Xynthia »



Source : SERITIT

**b) La crue\* de 1960**

La plus grosse crue\* connue sur le bassin versant\* du Lay se produisit au mois d'Octobre-Novembre 1960. Lors de cette période, des pluies très intenses se sont abattues sur le centre-ouest de la France et sur le massif central. À partir du 28 octobre, de nouvelles précipitations vont engendrer une importante crue\* du Lay entre autres (la Sèvre Niortaise a également été concernée par une crue\*).

Cette crue\* se produisit quelques années avant l'installation de la station hydrométrique\* de Mareuil-sur-Lay-Dissais. Il n'existe donc aucune mesure précise du débit de cette crue\*. Cependant à travers un recensement des repères de crue\* et des hauteurs observées sur le linéaire du cours d'eau (PHEC = 8,90 m à Mareuil-sur-Lay-Dissais le 04/11/60), il a été possible de reconstituer le débit. Ainsi, celui-ci a été estimé à 700 m<sup>3</sup>/s à Mareuil-sur-Lay-Dissais, soit une période de retour\* supérieure à 100 ans. À titre de comparaison la crue\* de 1983, avec un débit de 314 m<sup>3</sup>/s à Mareuil-sur-Lay-Dissais, est caractérisée par une période de retour\* de 20 ans.

Il n'existe pas non plus de donnée cartographique représentant de façon précise l'ampleur de la zone inondée.

## 2. Analyse du site

### *Conditions hydro-dynamiques*

#### Vent

Le vent influe notamment dans les générations de houle\* et des courants, la création de surcotes\* et de décotes\* marégraphiques, le transport éolien des sédiments sur l'estran et dans les dunes.

L'analyse des données issues des stations météorologiques du Château-d'Olonne et de Saint-Clément-des-Baleines met en évidence une prédominance annuelle des vents provenant des secteurs NW à SW (environ 50 % des observations). La majorité des vents forts (supérieurs à force 5 sur l'échelle de Beaufort <=> supérieurs à 8 m/sec) provient de cette même direction.

#### Marées

Les fluctuations du niveau de la mer sont liées aux facteurs astronomiques et climatiques.

Elles constituent un élément essentiel de la dynamique littorale car :

- elles créent des courants de marée qui peuvent transporter des matériaux,
- elles tendent à amplifier les effets des tempêtes lors de forts coefficients.

La marée est de type semi-diurne (période de 12h25 en moyenne). Des analyses récentes sur site (2007) ont permis de faire ressortir quelques valeurs caractéristiques :

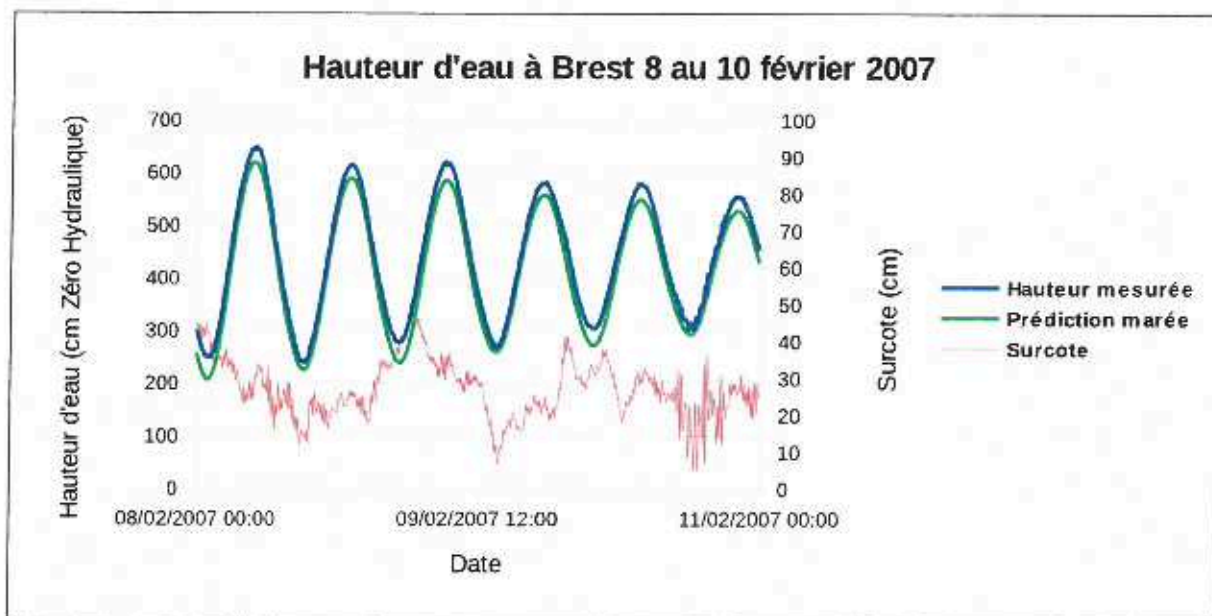
Coefficient de marée	Cote* de Pleine Mer (m Cote Marine)	Cote* de Basse Mer (m Cote Marine)	Marnage (m)
40	+5.0	+3.0	2.0
70	+5.6	+1.9	3.7
90	+6.0	+1.2	4.8
115	+6.5	+0.4	6.1

*\*Cote Marine : Profondeur rapportée au zéro hydrographique des cartes marines française du SHOM*

#### Surcote\*

Le phénomène de surcote\* est une surélévation du niveau marin par rapport aux prédictions astronomiques. L'origine de cette hausse est essentiellement liée aux vents et à la pression atmosphérique. Des effets de site peuvent également être observés en fond d'estuaire comme l'a montré la tempête Xynthia. La figure ci-dessous illustre l'influence de la surcote\* sur le niveau marin.





Les fortes tempêtes du Sud-Ouest peuvent engendrer des surcotes\* allant de 0,5 à 1 m.

### Courant

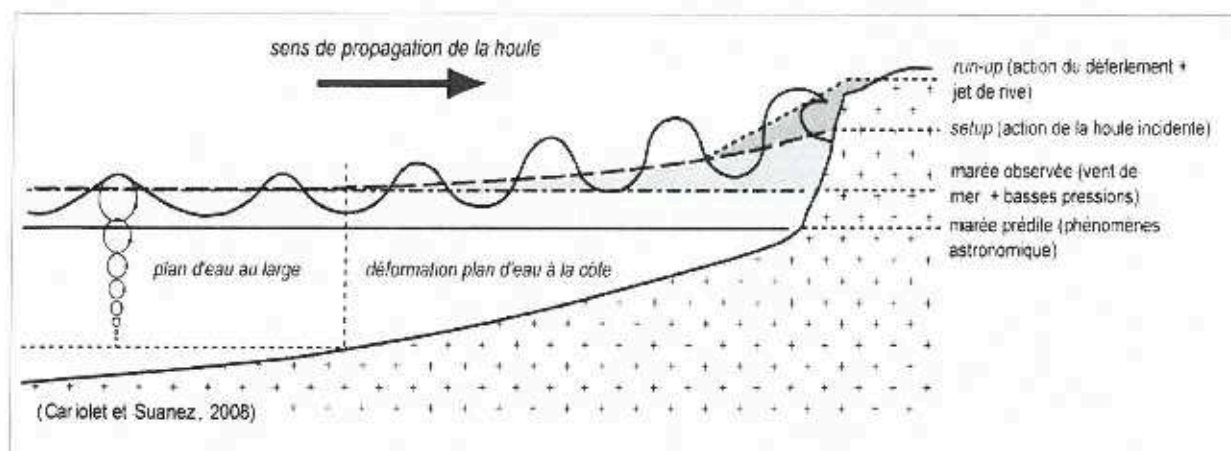
Les courants de marée sont indissociables de la marée et en constituent la composante horizontale. Ceux-ci dépendent essentiellement de la bathymétrie.

Dans le Pertuis Breton, les courants de marée sont assez importants et sont dus à la vidange et au remplissage de ce dernier. Ces courants peuvent atteindre des valeurs maximales de 1,8 à 2 nœuds et auront un effet significatif sur la propagation des houles\*.

### Houle\*

Les houles, par l'énergie qu'elles dissipent à l'approche des côtes, sont responsables des processus de transit sédimentaire\*. Quelques fois, elles peuvent également être à l'origine d'une accélération de l'état structurel des ouvrages hydrauliques. En milieu côtier, une surélévation du niveau marin provoquée par une houle\* déferlante (« wave set up ») peut également être observé.





Source : Guide méthodologique, 2013, DGPR

Les houles perdent une bonne partie de leur énergie en pénétrant dans le Pertuis Breton.

### *Conditions hydrologiques*

#### Le cours d'eau

Le Lay, à son estuaire entre la Faute-sur-mer et l'Aiguillon-sur-mer, draine un bassin versant\* d'environ 2000 km<sup>2</sup> et est formé par le Petit Lay et le Grand Lay. Le premier (340 km<sup>2</sup>) prend sa source sur la commune de Saint Michel-Mont-Mercure (200m d'altitude) et rejoint le Grand Lay à l'assemblée des 2 Lay à Chantonay. Le Grand Lay (425 km<sup>2</sup>) prend sa source à Saint Pierre-du-Chemin.

Le Lay se jette dans l'océan après un parcours de 80 km. Il est domanial de Mareuil-sur-Lay-Dissais à l'océan, mais rayé de la nomenclature des voies navigables ou flottables.

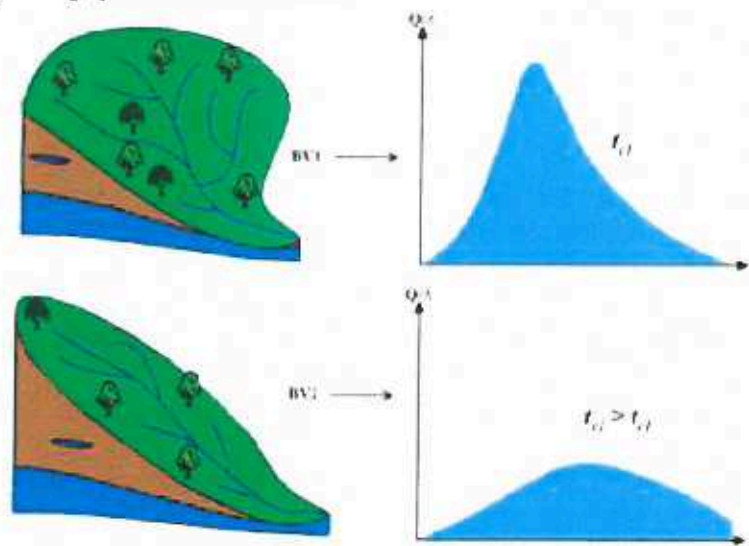
Les principaux affluents\* du Lay en aval de Mareuil sont le Marillet, l'Yon et le Graon. Ce sont des cours d'eau de type dendritique avec généralement un tracé naturel. À noter la présence de barrages sur ces derniers qui forment des retenues qui participent au soutien d'étiage durant l'été et à l'écrêtement des crues en hiver.

Le réseau hydrographique en aval est composé d'une multitude de canaux qui permettent une gestion compartimentée du marais. Cette forte anthropisation se traduit par une influence sur le comportement du cours d'eau en temps de crue\*, qui n'a plus rien de naturel.

Dans la zone d'étude, 2 ouvrages principaux parcourent le linéaire du cours d'eau, à savoir les portes de Moricq et le barrage du Braud.

### Le bassin versant\*

Le relief et la forme des bassins versants peuvent avoir différentes influences sur les caractéristiques hydrologiques du cours d'eau.



Influence de la forme du bassin versant sur l'hydrogramme de crue

Source : Musy et al., 2004

La forme plutôt allongé du bassin versant\* du Lay favorise, pour une même pluie, les faibles débits de pointe en temps de crue\*, ceci en raison des temps d'acheminement de l'eau à l'estuaire. L'hydrogramme\* de crue\* associé a donc tendance à être de forme amortie. Néanmoins, des temps de réaction plus courts sont à prévoir pour les cours d'eau en tête de bassin (Graon, Marillet, Yon).

### Pluviométrie\*

Les cumuls de pluie élevés et les pluies journalières ont un rôle essentiel dans la formation des crues\* sur le bassin du Lay.

Par ailleurs, c'est une crue\* du Petit Lay et du Grand Lay qui provoque généralement une crue\* du Lay. En d'autres termes, les pointes de crues\* à Mareuil ne sont pas consécutives aux pointes de crues\* des petits affluents\*, qui se produisent en général avant la crue\* du Lay (temps de réaction raccourcit), mais sont liées à la propagation des crues\* de bassin versant\* en amont de l'assemblée des 2 Lay.

Le caractère relativement généralisé des pluies sur bassin versant\* permet d'estimer, a priori, que le Lay et ses affluents\* ont des crues\* générées par un même événement pluvieux, donc plus ou moins en même temps aux différences de réactions près.

### *Cadre géologique et géomorphologique*

#### Géologie

La description du cadre géologique de la zone d'étude est extraite du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Lay. Il y est précisé que le Marais Poitevin doit son origine à

l'érosion d'une vaste plaine calcaire exondée lors de la dernière glaciation (-80 000 ans). À la fin de cette période, la remontée du niveau marin, causée par la fonte des glaces, inonda l'ensemble de la dépression formant le Golfe des Pictons. Ce golfe s'est peu à peu colmaté par les alluvions marines et fluviales dont l'épaisseur varie de quelques dizaines de centimètres à plusieurs dizaines de mètres. Ce processus d'envasement continue de nos jours et s'observe à l'intérieur de la Baie de l'Aiguillon.

### **Morphologie\* littorale**

La bordure occidentale du Marais Poitevin est constituée d'un rivage sableux (Dune de Longeville, Pointe d'Arçay et Pointe de l'Aiguillon) qui prend appui sur des affleurements calcaires ainsi que des rivages vaseux (estuaire du Lay et de la Sèvre).

Au regard de l'historique de la formation et des dynamiques littorales, le trait de côte\* de la zone d'étude peut être découpé en 4 grands ensembles homogènes :

- la dune de Longeville qui correspond à une ancienne flèche sableuse aujourd'hui végétalisée ;
- l'affleurement calcaire et les formations dunaires entre la Pointe du Groin du Cou et la Pointe du Rocher caractérisés par un bas-estran rocheux et un haut-estran sableux ;
- le cordon littoral à partir de la Pointe du Rocher avec entre autres la casse de la Belle-Henriette et la Pointe d'Arçay
- l'Anse de l'Aiguillon dont la dynamique littorale est essentiellement liée aux endiguements successifs.

### **Hydrogéologie**

Sur le bassin versant\* du Lay, le Lay en amont (dans le bocage) se trouve déconnecté des nappes sauf pour quelques formations aquifères\* perchées pour lesquelles des échanges diffus existent. En aval de Mareuil, le fleuve rentre dans un sol sédimentaire (à ce niveau le Lay semble alimenter quelques nappes phréatiques près de Péault, de la Bretonnière du fait de pompage). Plus en aval, le Lay s'écoule sur des formations argileuses imperméables du Flandrien<sup>1</sup> (alluvions marines du bri).

### ***Les ouvrages de protection***

#### **Principes généraux**

Dans le cadre de l'élaboration d'un PPR, les services de l'État caractérisent les aléas\* submersion marine et inondation terrestre à partir d'hypothèses de rupture de digues et du dysfonctionnement des ouvrages hydrauliques.

Le principe de faillibilité des ouvrages est en effet un principe retenu implicitement par les services de l'État depuis la loi de 1858. et est rappelé dans la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (NOR : DEVP1119962C) , "une zone protégée par une digue reste une zone inondable".

Certes, cette même circulaire précise que les ouvrages de protection ont vocation à protéger

---

<sup>1</sup> le Flandrien est une période interglaciaire de l'Holocène qui débute vers -12 000 et se poursuit jusqu'à nos jours.



les populations existantes. Néanmoins, si ces ouvrages assurent une protection vis-à-vis d'événements relativement fréquents voire assez rares, ils sont susceptibles de rompre en cas d'événement extrême. La tempête Xynthia a ainsi provoqué la dégradation de 75 km d'ouvrages de protection du littoral vendéen sur lesquels de nombreux franchissements\* et ruptures ont été observés.

À noter que malgré ce principe de défaillance systématique des ouvrages, des exceptions pourront être faites. Un ouvrage sera ainsi considéré comme résistant à l'événement de référence si les conditions suivantes sont réunies :

- l'ensemble du système de protection de la zone considérée doit être en conformité avec la réglementation relative à la sécurité des ouvrages hydrauliques
- le responsable de l'ouvrage doit apporter la garantie que celui-ci est dimensionné pour contenir et résister à l'aléa de référence
- le responsable doit être pérenne à l'échelle des politiques d'urbanisme
- la commune doit être dotée d'un plan communal de sauvegarde
- l'absence d'aggravation du risque sur l'existant
- l'ouvrage de protection doit disposer d'un dispositif de ressuyage des eaux

#### **Diagnostic du système de défense contre les submersions marines :**

Le comportement d'une digue face à un événement de référence est lié principalement à son niveau de service (indicateur synthétique englobant les critères de conception, de dimensionnement et d'altimétrie). Cette information joue donc un rôle essentiel dans la définition du scénario retenu dans le PPRL pour caractériser l'aléa de submersion marine.

Pour les digues qui ne disposaient pas d'étude(s) précise(s) sur le niveau de fiabilité d'un ouvrage par rapport à l'événement de référence (études de dangers, ...), le bureau d'étude mandaté par les services de l'État a réalisé un diagnostic. Après une visite de terrain, le bureau d'étude a attribué à chaque tronçon homogène (géométrie, constitution, section, bassin de risque) un niveau de service. Cette information résulte du croisement du diagnostic structurel (Sensibilité à l'érosion régressive, de contact, ou interne ainsi que l'aspect visuel) et des enjeux\* protégés. Cette méthode permet de faire ressortir un classement des ouvrages à travers 3 niveaux de services (élevé, moyen, faible).

## Résultats du diagnostic du système de défense contre la mer au mois de septembre 2013



Source : Niveau de services des digues extrait de l'étude des aléas\* naturels sur le « Sud Vendée - Marais Poitevin », 2013, DDTM 85

### Diagnostic du système de défense contre les inondations terrestres :

Le raisonnement tenu pour les digues de protection contre les submersions marines a été transposé sur les digues fluviales. Ainsi, à défaut de disposer de données précises sur l'état des digues et autres structures du système de défense contre les inondations, les hypothèses de rupture ont été établies à partir d'un diagnostic (partagé avec les porteurs PAPI) mettant en évidence des points de fragilité susceptibles d'être à l'origine de brèches\*.

### 3. Qualification et caractérisation des aléas\*

L'ensemble de l'étude des aléas est librement consultable sur le site internet des services de l'État en Vendée, à l'adresse suivante : <http://www.vendee.gouv.fr/sud-vendee-marais-poitevin-r399.html>



## a) Aléa submersion marine

Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et océaniques défavorables (basses pressions atmosphériques et fort vent d'afflux agissant, pour les mers à marée, lors d'une pleine mer de vive eau) ; elles peuvent durer de quelques heures à quelques jours.

Trois modes de submersion marine sont distingués :

- submersion par débordement, lorsque le niveau marin est supérieur à la cote\* de crête des ouvrages ou du terrain naturel,
- submersion par franchissements\* de paquets de mer liés aux vagues, lorsque après déferlement de la houle\*, les paquets de mer dépassent la cote\* de crête des ouvrages ou du terrain naturel,
- submersion par rupture du système de protection, lorsque les terrains situés en arrière sont en dessous du niveau marin : défaillance d'un ouvrage de protection ou formation de brèche\* dans un cordon naturel

Pour caractériser cet aléa, il est donc nécessaire de poser des hypothèses de défaillance sur les ouvrages en plus de projeter un niveau marin à la côte.

D'autres aléas\* sont directement liés à la submersion marine. Il s'agit principalement des effets de dissipation d'énergie des phénomènes marins induisant des chocs mécaniques pouvant être extrêmement violents. Le choc des vagues peut ainsi être considéré comme un aléa à part entière. Son impact est distinct d'une inondation et est lié à la pression exercée par l'impact des vagues sur les structures.

### *Niveau marin de référence\**

Le niveau marin de base à retenir pour déterminer l'événement de référence doit être calculé en retenant le plus haut niveau entre les deux événements suivants : l'événement historique le plus fort connu ou l'événement centennal calculé à la côte. La submersion centennale est déterminée statistiquement par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) : chaque année, un tel niveau a une probabilité d'apparition de 1/100. Cette occurrence\* définie statistiquement n'exclut pas pour autant une répétition d'un tel niveau sur une période rapprochée, ni l'apparition d'un niveau extrême plus important.

Durant la tempête Xynthia, au plus fort de la marée, un niveau marin de 4,50 m NGF-IGN 69\* (cf. schéma partie 3,1 de la présente notice) a été enregistré dans les bassins portuaires de La Pallice. Ce niveau a été enregistré dans un bassin portuaire abrité et n'intègre pas, par conséquent, les surélévations du niveau marin constatées en zone de déferlement des vagues.

De plus, le SHOM ne dispose pas de marégraphe positionné dans l'estuaire du Lay. Compte-tenu de la configuration (zone d'estuaire, fond de baie) et de l'exposition du secteur d'étude (moins abrité qu'un bassin portuaire), une analyse statistique, à partir de lasses de mer, a permis de fixer un niveau marin maximal atteint dans l'estuaire du Lay, la nuit de l'événement, à 4,70 m NGF-IGN 69\*.

Or le niveau marin d'occurrence\* centennale défini statistiquement par le SHOM sur le

secteur d'étude (rapport : « Les niveaux marins extrêmes le long des côtes de France et leur évolution », juin 2008) est estimé entre 3,90m NGF-IGN 69\* et 4,10 m NGF-IGN 69\*.

La tempête «Xynthia», a donc engendré un niveau marin supérieur au niveau marin d'occurrence\* centennale défini statistiquement par le SHOM, ce qui a amené les services de l'État à retenir la tempête «Xynthia» comme l'événement marin de référence du PPRL.

À noter que pour caractériser les phénomènes de submersion par franchissements\* par paquets de mer, il a été choisi de retenir un autre événement de référence, le plus pénalisant et engendrant le plus de débits par franchissements\*. En effet, lors de la tempête Xynthia, les hauteurs de houle\* sont réputées ne pas être exceptionnelles (la caractéristique exceptionnelle de l'événement étant dû essentiellement au niveau de la mer). Par conséquent, il a donc été nécessaire de définir un couple niveau marin/houle\* d'une période de retour\* centennale pour les phénomènes de franchissements\* par paquets de mer.

### *Hypothèses de défaillance des ouvrages*

La circulaire du 27 juillet 2011 précise que les défaillances des ouvrages doivent être regardées par tronçon homogène. Celles-ci peuvent être de grande ampleur en cas de surverses\* importantes (+ 20 cm) et généralisées. Cette surverse\* peut entraîner la ruine complète de l'ouvrage. Sinon, la défaillance de l'ouvrage peut être plus locale avec l'apparition de brèches\* aux points les plus faibles de l'ouvrage. La prise en compte de telles brèches\* plus ou moins larges permet d'évaluer les volumes d'eau susceptibles de franchir la digue en cas de défaillance et donc les risques de submersion des secteurs situés derrière l'ouvrage.

Au regard de ces éléments, des caractéristiques des digues de la zone d'étude (diagnostics évoqués dans la partie 3.2 de la présente notice) et des différents retours d'expérience, 3 types de défaillance ont été retenues :

- ruine généralisée ;
- brèche\* d'une largeur de 100 m ;
- brèche\* d'une largeur supérieure à 100 m si cela est déjà arrivé (5 brèches\* historiques).

Indépendamment du scénario de défaillance retenu pour chaque tronçon homogène et du niveau d'exposition à la houle\*, les brèches\* sont concomitantes, modélisées à la pleine mer moins 1 heure et sont formées en 15 minutes avec une cote d'arase\* correspondant au terrain naturel en arrière.

Pour définir l'emplacement des différentes brèches\*, il a été opéré au croisement de plusieurs informations telles que l'état de l'ouvrage (étude de dangers ou à défaut le diagnostic), la topographie (étude de dangers ou à défaut Litto 3D) et l'historique. En fonction de cela, il sera appliqué à chaque tronçon un des scénarios de défaillance sus-mentionnés.

### *Prise en compte du changement climatique*

La prise en compte des effets du changement climatique intervient uniquement dans l'étude de l'aléa submersion marine. On ne peut faire abstraction de l'impact du changement climatique sur la vulnérabilité future de ces territoires littoraux.

L'horizon 2100 apparaît comme le plus pertinent au regard de l'échelle temporelle en matière d'urbanisme puisque le taux de renouvellement du parc immobilier en France est de 1% (durée de vie moyenne des constructions en France de l'ordre de 100 ans).

Dans son document de synthèse « Prise en compte de l'élévation du niveau de la mer en vue de l'estimation des impacts du changement climatique et des mesures d'adaptation possibles » publié en février 2010, l'observatoire national sur les effets du réchauffement climatique (ONERC) définit les trois hypothèses suivantes :

- hypothèse « optimiste » : élévation de 0,40 m à l'horizon 2100 ;
- hypothèse « pessimiste » : élévation de 0,60 m à l'horizon 2100 ;
- hypothèse « extrême » : élévation de 1,00 m à l'horizon 2100.

L'hypothèse retenue par la circulaire du 27 juillet 2011 est celle d'une augmentation du niveau marin égale à 60 cm à l'horizon 2100.

Il est important de noter que cette notion d'aléa 2100 est évolutive en fonction de l'avancée des travaux scientifiques en la matière afin de retenir les dernières données disponibles arrêtées par le ministère.

### ***Caractérisation des franchissements\****

Les franchissements\* par paquets de mer sont la transformation de l'énergie de la houle\* au contact d'ouvrages. Ils apparaissent lorsque la différence entre le niveau marin de référence\* et la cote\* de l'ouvrage est faible.

Les sites soumis à ces phénomènes (la Tranche-sur-mer et la digue du Génie) sont situés au-dessus du niveau marin de référence\*. Leur inondation ne peut donc être pas être étudiée grâce à la seule connaissance du niveau marin (même en tenant compte de la surcote\* de déferlement), mais doit être analysée en estimant le débit franchissant l'ouvrage. Ce débit dépend tout autant du niveau moyen de la mer que de la hauteur de la houle\* au pied de l'ouvrage, mais aussi de la géométrie de celui-ci (revêtement, pente et hauteur).

L'estimation du débit entrant se fait à l'aide d'une formule empirique à partir de conditions de mer définies au large et propagées jusqu'à la côte. Ceci permet de visualiser l'évolution de la houle\* et de la surcote\* de déferlement à l'approche de la côte.

Dans le secteur du Goulet (Longeville-sur-mer), une seconde étude des aléas a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRL du Pays Talmondaïs. Cette étude a permis de caractériser les phénomènes de franchissements et de chocs mécaniques de façon spécifique le secteur du Goulet notamment au regard des enjeux sur la commune de Saint Vincent-sur-Jard.

## **b) Aléa inondation terrestre**

Le terme « Inondation » est défini à l'article 221 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 (loi dite « Grenelle 2 ») qui précise qu'une inondation est « une submersion temporaire par l'eau de terres émergées, qu'elle qu'en soit l'origine, à l'exception des inondations dues aux réseaux de collecte des eaux usées, y compris les réseaux unitaires ».

Quatre types de phénomènes peuvent ainsi engendrer des inondations terrestres :

- la montée lente des eaux,
- la remontée de nappe phréatique,
- la crue\* torrentielle,
- le ruissellement pluvial.

Le Lay est un fleuve côtier dont la totalité du bassin versant\* (2 190 km<sup>2</sup>) est situé entièrement en Vendée. Le réseau hydrographique dans la partie aval du Lay est composé d'une multitude de canaux qui permettent la gestion des compartiments de marais. Cette forte anthropisation du secteur va influencer de façon significative le comportement du cours d'eau au point que celui n'est plus caractérisé par une réaction naturelle. Les débordements sont fortement dépendants de la gestion des différents ouvrages implantés sur le lit\* mineur (barrage de Morteveille, écluse de Moricq, écluses du Braud).

De ce fait, pour caractériser cet aléa, il est donc nécessaire de poser des hypothèses de défaillance sur les ouvrages en plus de projeter un hydrogramme\*.

### ***Crue\* de référence***

Pour le risque inondation, de même que pour le risque de submersion marine, la doctrine nationale définit comme événement de référence le plus fort événement historique connu si celui-ci est réputé de période de retour\* supérieure à 100 ans. À défaut, il sera retenu un événement calculé de période de retour\* centennale.

La crue\* de 1960, dont l'occurrence\* est supérieure à 100 ans (cf partie 3-1-b), n'étant pas suffisamment documentée pour la sélectionner en tant qu'événement de référence, il a été utilisé une crue\* centennale de projet dont l'hydrogramme\* sur 4 jours (temps de crue\* moyen pour le Lay) a été établi à partir d'une analyse précise des crues\* historiques et des caractéristiques du bassin versant\*.

### ***Hypothèses de défaillance des ouvrages***

À l'instar des digues maritimes, les services de l'État dispose d'une connaissance précise du comportement des digues face à un événement fluvial. De ce fait, l'ensemble des hypothèses retenues a été inspiré des résultats de cette étude. De ce fait, dans chaque casier hydraulique\*, il a été retenu une brèche\* avec une cinétique distincte selon l'origine de la fragilité. Ainsi il est distingué :

- la brèche\* par renard hydraulique\* : rupture à mi-hauteur de la digue ;
- la brèche\* par surverse\* : rupture dès première surverse\* de la digue.

Par souci de cohérence, il a également été retenu 100 mètres de largeur de brèches\* et une formation de brèche\* en 15 minutes.

### ***Influence des barrages***

Les études existantes sur la gestion des barrages présents sur le bassin versant\* du Lay et de ses affluents\* montrent que l'influence de ceux-ci est négligeable en terme d'écroulement\* pour les crues\* d'occurrence\* centennale et plus. De ce fait, les barrages du Marillet, du Graon et de Moulin Papon sont considérés comme transparents pendant la modélisation. Pour les barrages de Moricq et de Morteveille, le dysfonctionnement sera retenu au même titre que pour les portes à la mer.



À noter que l'ouverture brusque des vannes peut provoquer des inondations en aval. Toutefois, les volumes d'eau issus de ces lâchers ne sont pas comparables à ceux d'une crue\* centennale. Ces phénomènes de lâchers de barrage n'ont donc pas été pris en compte dans le cadre de la modélisation.

### *Atlas des Zones Inondables (AZI) du Lay Aval*

L'Atlas des Zones Inondables du Lay Aval s'inscrit dans la démarche menée par l'État en terme de prévention des risques d'inondation qui repose en priorité :

- sur l'information de la population ;
- la maîtrise de l'urbanisation ;
- la préservation des zones naturelles d'expansion de crue\*.

Il bénéficie d'une assise réglementaire et a été réalisé conformément au guide « Atlas des Zones Inondables par analyse hydrogéomorphologique » de février 2002.

L'emprise est définie selon une approche hydrogéomorphologique qui représente les zones inondables en cas de crues\* exceptionnelles. Cette approche hydrogéomorphologique s'appuie sur 2 outils complémentaires que sont l'analyse stéréoscopique de photographies aériennes et les observations de terrain. Cette méthode se passe ainsi en 2 temps : d'abord la photo-interprétation qui permet, à partir de vues aériennes, d'avoir une vision d'ensemble du secteur étudié et de réaliser une première cartographie. Ensuite, les investigations « terrain », avec la recherche d'indices hydrogéomorphologiques (talus, végétation, laisses de crues, ...), permettent de vérifier cette première analyse et de préciser la cartographie. Ces observations ont été recoupées avec les témoignages des riverains, mairies, syndicat, ...

L'AZI, bien que ne permettant pas de caractériser le niveau d'aléa, a été considéré comme un élément de connaissance à part entière sur le risque d'inondation et sa traduction réglementaire (zonage réglementaire) se limite aux zones naturelles telles que cartographiées dans les cartes des enjeux\*. En effet, la doctrine en matière d'élaboration des PPR développe 2 approches des risques en distinguant une stratégie pour les zones urbanisées et une différente pour les zones peu ou pas urbanisées (considérées comme naturelles dans le présent PPRL). Pour ces dernières et depuis 1994, il est demandé que : quel que soit le niveau d'aléa, elles restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable.

### **c) Influence du marais**

Le marais Poitevin est un marais totalement anthropisé (artificiel). La principale conséquence est une modification du comportement du cours d'eau face aux phénomènes de crues\*. En outre, il est caractérisé par un découpage en casier hydraulique\* de la majeure partie de la zone d'étude compartimentant les zones inondables et il constitue enfin un champ d'expansion non-négligeable qui atténue la vitesse de montée des eaux (cf partie 3-3-f de la présente notice).



### *Fonctionnement hydraulique*

La zone de marais est en effet caractérisée par un système de casier qui permet de compartimenter les champs d'expansion des crues\*. Ce réseau hydraulique est géré historiquement et structurellement autour de syndicat de marais.

On distingue plusieurs sortes de marais dans l'estuaire du Lay :

- les marais desséchés qui sont à l'origine des zones humides qui ont été protégées de l'apport d'eau douce par ruissellement par un endiguement et un drainage par canaux de terre. Ces terres sont donc protégées des crues\* fréquentes à rares. Cependant, elles demeurent des zones de marais originelles, caractérisées par une faible altimétrie, les exposant à des inondations lors de crues\* exceptionnelles ou lors de rupture de digue. Ces zones sont majoritairement cultivées et de ce fait sont fortement drainées afin de ne pas compromettre l'exploitation de ces terres. Les eaux sont évacuées via les canaux structurants ou le Lay. Ces marais sont situés au sud des communes de Grues, Triaize et Saint Michel-en-l'Herm.
- les marais mouillés qui sont des terres situées entre les rives du Lay et les premières digues des marais desséchés. En dehors de la vallée du Lay et de part et d'autre du Lay, le secteur concerné est situé au sud-est de la commune de Luçon. Ces zones sont exploitées en prairies et ponctuellement on observe encore des zones humides originelles. Les inondations y sont assez fréquentes et peuvent durer longtemps.
- les marais intermédiaires qui sont situés à l'ouest du Lay entre Angles et la Tranche-sur-mer, sont rarement inondés, car protégés par des digues mais se situent toutefois dans le lit\* majeur du Lay. Le ruisseau du Trousepoil situé au nord de la zone contribue à l'inondation de ce marais. On retrouve également des marais intermédiaires à l'est du Lay, notamment en rive droite du Chenal Vieux et autour de Triaize, entre les marais desséchés au sud et les marais mouillés au nord.

### *Gestion hydraulique du marais*

La particularité de la gestion de l'eau dans un marais tient au fait que l'on parle de casiers hydrauliques compartimentés et donc de niveaux d'eau et non plus de débit. Ces niveaux d'eau sont gérés en fonction des multiples usages de l'eau, à savoir des activités nécessitant des besoins en eau bien différents les uns des autres (cultures céréalières, élevage, chasse, pêche, ...). Le SAGE du Lay, l'Atlas Hydraulique Basse Vallée du Lay et l'Atlas des Zones Inondables (AZI) permettent de distinguer 3 modes de gestion du marais :

- en période hivernale : lors des fortes pluies, l'évacuation des eaux douces est facilitée par l'ouverture des portes amont. En cette période hivernale, le but est d'évacuer l'eau provenant du bassin versant\* du Lay (2 190 km<sup>2</sup>) : la vallée du Lay constitue en ce sens une base de transit de ces eaux. Cette gestion délicate dépend également de la gestion des barrages situés en amont d'une capacité de stockage de 27,5 Mm<sup>3</sup>. Les marais mouillés sont aisément submergés par les eaux lors de ces événements pluviométriques. Les marais desséchés sont, quant à eux, isolés et protégés des crues\* des cours d'eau, les agriculteurs ne souhaitant pas avoir d'eau en hiver. À partir de mi-Octobre, les gestionnaires ont pour habitude de procéder à l'évacuation des eaux dans les canaux afin d'accroître les capacités de stockage en cas de crue\*.
- en période estivale : cette période s'étend des premières grandes marées du printemps aux premières fortes pluies d'automne. Les conditions les plus sévères se rencontrent sur les 3 mois d'été.

Les débits des cours d'eau amont sont fortement influencés par les prélèvements pour

l'irrigation, les rejets des stations d'épuration et la gestion des barrages, en particulier celui du Marillet. Le principe général est de maintenir une réserve d'eau douce à l'intérieur du marais en fermant les vannes.

- en période intermédiaire : cette période comprise entre le 15 février et le 1<sup>er</sup> juin constitue la période la plus délicate en matière de gestion de la ressource notamment pour les 2 raisons suivantes : pour permettre de rentrer le bétail et avoir un herbage suffisant ; pour garder un volume de stockage disponible en cas de crue\* printanière en maintenant les niveaux relativement bas.

La localisation des canaux, des ouvrages hydrauliques et les modalités de gestion permettent de définir les entités suivantes :

- les marais entre Morteviceille et le Pont de Morigy ;
- les boucles du Lay,
- les marais à l'ouest du Lay,
- les marais alimentés par le Chenal Vieux,
- le grand marais de Triaize,

### *État initial du marais*

Dans le cadre des modélisations, le marais desséché est considéré comme partiellement en eau suite à un événement pluviométrique d'occurrence\* décennale. Cette hypothèse est en cohérence avec les préconisations de la Direction Générale de la Prévention des Risques (DGPR) et est conforme au scénario envisagé (succession de 2 événements dépressionnaires de type Lothar + Martin).

Le volume mis en jeu correspond au ruissellement de précipitations décennales de 24h, estimé d'après les données de la station pluviométrique de Chantonay. La détermination du volume infiltré est effectuée d'après d'un modèle empirique d'infiltration et permet d'en déduire le volume présent dans les terres en début de simulation. Une simulation effectuée à cet effet permet d'estimer la répartition des eaux dans chaque casier.

Les marais mouillés seront supposés secs. L'approche précédente est difficilement applicable de part la pente du cours d'eau sur ce secteur.

La principale conséquence est une réduction du coefficient de frottement, favorisant ainsi l'expansion des eaux dans le marais. L'influence sur les hauteurs d'eau est minime voire quasi nulle compte tenu des volumes d'eau entrants par les brèches\*.

### **d) Aléa recul du trait de côte\* (érosion)**

Le recul du trait de côte\* est le déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, érosion naturelle induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'Homme (sur-fréquentation, extraction, aménagement, ...).

Le recul de trait de côte\* tel qu'il est défini correspond à une évolution sur le long terme du

trait de côte\* consécutive à une tendance à l'érosion. Tout en sachant que ce phénomène peut aussi être observée de manière ponctuelle après un événement tempétueux. De ce fait, l'aléa recul du trait de côte\* sera composé des différentes composantes ci-dessous :

$$L_e = T_x + L_{max}$$

#### ***Définition du taux moyen de recul annuel (Tx)***

Sur le littoral sablonneux, l'analyse de l'aléa érosion évalue la bande potentiellement érodable à l'échéance de 100 ans à partir d'une vitesse (ou d'un taux d'érosion) annuelle (m/an). Cette méthode de calcul est déduite de l'examen des divers traits de côte historiques (1920, 1975 et 2006) et d'une modélisation numérique de la propagation de la houle\* et du transport sédimentaire. L'Anse de l'Aiguillon n'a pas été représentée dans la modélisation, car le sédiment y est essentiellement vaseux et la dynamique sédimentaire n'y est pas dominée par la houle\*.

La largeur de recul «  $T_x$  » du trait de côte\* correspond à la largeur de la bande liée à l'érosion, selon la formule suivante :

$$\text{« } T_x \text{ »} = 100 \times \text{Taux d'érosion annuel}$$

Cependant, l'érosion ne se manifeste pas uniquement sur les rivages sableux. En effet, l'essentielle des digues vendéennes étant constituées de bri (argile gris bleuté quasi-imperméable), celles-ci peuvent être sujettes aux phénomènes d'érosion (interne, de contact ou par régression). Ce niveau d'exposition a été pris en compte à travers le diagnostic sur les ouvrages évoqué précédemment.

#### ***Détermination du recul maximal ponctuel lié à un événement ponctuel (Lmax)***

Une analyse correcte de l'aléa recul du trait de côte\* ne peut se restreindre à une analyse des évolutions sur le long terme. Les évolutions ponctuelles se doivent d'être étudiées. Même sur des secteurs sans tendance érosive, les impacts d'une tempête, bien que pouvant être compensés sur le long terme (accrétion), peuvent ne pas être négligeables. Ces phénomènes ont clairement été identifiés suite à la tempête Xynthia mais également lors d'événements de moindre ampleur comme les tempêtes du début de l'année 2014.

La détermination de l'aléa recul du trait de côte\* lié à un événement ponctuel ( $L_{max}$ ) s'est fait à partir de l'analyse des reculs observés lors de la tempête Xynthia. Le retour d'expérience Xynthia montre que globalement, le recul ponctuel a été important. Dans certains secteurs, notamment au niveau de la Belle-Henriette, le recul a pu atteindre une largeur de 35 m.

#### ***Prise en compte des ouvrages de stabilisation du trait de côte\****

Au même titre que pour la caractérisation des aléas\* « submersion marine » et « inondation terrestre », le principe de prévention nous impose d'envisager la défaillance de l'ouvrage. Cette défaillance peut résulter de la dégradation de l'ouvrage ou de l'importance d'un événement supérieur qui servi pour dimensionner l'ouvrage.

Le recul ponctuel du trait de côte\* en cas de défaillance de l'ouvrage doit être estimé et

intégré à l'aléa de référence. Devant l'incapacité d'estimer de façon fiable ce recul, il est préconisé d'appliquer un recul forfaitaire de 20 m à partir de la partie supérieure de l'ouvrage.

#### ***Prise en compte de l'évolution du trait de côte\* dans le scénario « à l'horizon 2100 »***

La Belle-Henriette illustre parfaitement le lien entre les phénomènes d'érosion/accrétion et les submersions marines. Au premier abord, il apparaît donc fort logique d'intégrer ce critère érosion pour établir le scénario de submersion marine « à l'horizon 2100 ».

Certes, la surélévation du niveau marin telle que décrite dans la partie 3-3-a de la présente notice de présentation, peut avoir comme conséquence une augmentation des phénomènes d'érosion. Cependant, cette surélévation va modifier la bathymétrie et il est difficile de prévoir l'évolution de la dynamique sédimentaire à long terme.

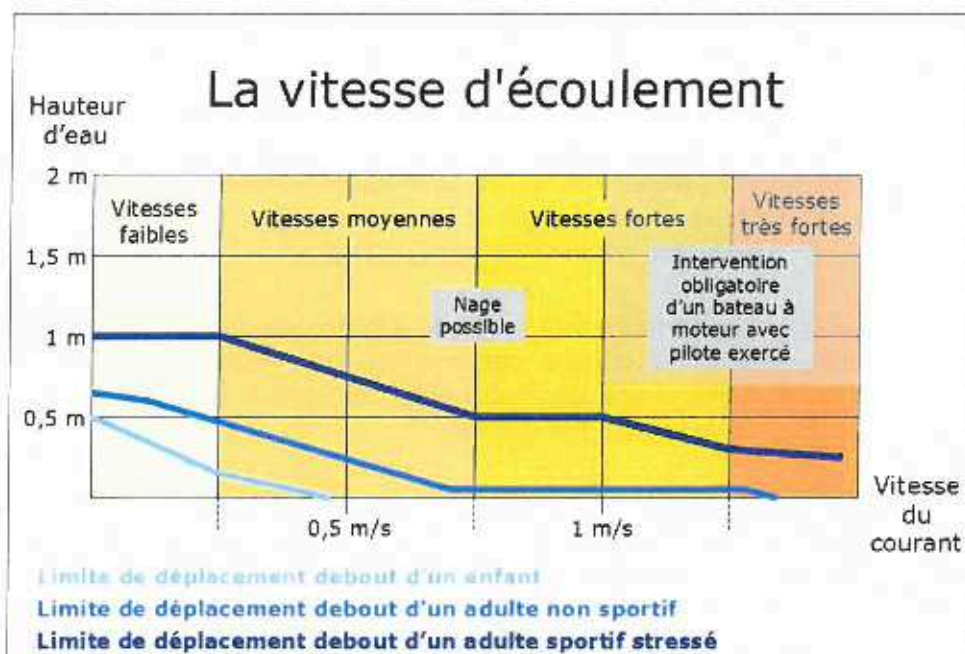
Ainsi, il a été choisi de ne pas projeter le trait de côte\* à l'horizon 2100, au regard des dynamiques littorales actuelles. Une exception est faite pour le cordon dunaire de la Belle-Henriette qui présente déjà des faiblesses. Cette structure sédimentaire a été considérée comme transparente à l'horizon 2100.

#### **e)Autres aléas\***

##### ***Sur-aléa\* lié à la rupture des digues et des cordons dunaires faillibles***

En cas de rupture d'une digue, les vitesses mesurées à l'arrière de la brèche\* ainsi formée sont très élevées. Or, la capacité de déplacement des personnes dépend de ces vitesses. Ainsi, un enfant ou une personne non sportive a une capacité de déplacement fortement réduite voire nulle dès que la vitesse d'écoulement dépasse les 0,5 m/s. Le schéma ci-après illustre bien la réduction progressive de la capacité de déplacement des personnes en fonction de l'augmentation de la vitesse d'écoulement.





Les terrains situés à l'arrière de cordons dunaires vulnérables sont également concernés par ce type de bande de précaution. De surcroît, lorsque ces terrains forment une cuvette, la vitesse de montée des eaux dans ces casiers y est très rapide. Le temps de réponse pour l'intervention des secours ou pour la mise en sûreté des personnes est très court. L'évacuation des personnes pendant l'événement peut en outre s'avérer impossible.

#### *Aléa « choc mécanique »*

À l'approche des côtes, la vitesse de la houle\* diminue en raison du relèvement des fonds marins, ce qui a comme corollaire d'augmenter son amplitude. Dans la zone de déferlement de la houle\*, s'ajoute une surcote\* qui correspond à la surélévation du niveau moyen due au déferlement.

Certains des fronts de mer ont une altitude moyenne qui les expose à des franchissements\*. Les paquets de mer ou jets de rive ainsi provoqués peuvent entraîner des projections ou des chocs mécaniques (cf schéma de la partie 3.2 de la présente notice).

Pour chacun des secteurs réputés exposés à ces phénomènes, des couples « niveaux marins et hauteurs de houle\* d'occurrence\* centennale » ont été statistiquement calculés. La comparaison de l'altitude des fronts de mer avec les valeurs ainsi déterminées permet d'identifier plus finement ces fronts de mer vulnérables.

Pour rappel, dans le secteur du Goulet (Longeville-sur-mer), une seconde étude des aléas a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRL du Pays Talmonçais. Cette étude a permis de caractériser les phénomènes de franchissements et de chocs mécaniques de façon spécifique le secteur du Goulet notamment au regard des enjeux sur la commune de Saint Vincent-sur-Jard.

Sur la cartographie de l'aléa de référence, des bandes de précaution liées aux projections ou chocs mécaniques ont donc été reportées sur les fronts de mer concernés.



## f) Qualification de l'aléa

Les modélisations intégrant une dimension temporelle, le niveau d'aléa représenté sur les cartes d'aléas\* résulte de la prise en compte, en tout point du territoire de l'aléa le plus pénalisant enregistré durant le déroulement de la modélisation.

### *Aléa inondation (maritime et/ou terrestre)*

La qualification de l'aléa inondation, c'est-à-dire la détermination du niveau de l'aléa, dépend des paramètres suivants :

- de la hauteur d'eau produite par la submersion
- de la dynamique de submersion liée à la rapidité du phénomène (vitesse de montée des eaux et vitesse d'écoulement de l'eau).

Les hauteurs d'eau (H) sont systématiquement quantifiées pour l'aléa de référence. Les seuils de hauteurs d'eau sont définis par un pas de 50 cm quelle que soit l'origine de l'inondation.

La vitesse d'écoulement (U) est qualifiée suivants 3 classes, à dire d'expert. Les seuils évoqués ci-dessous résulte de plusieurs retours d'expérience.

- $U > 0,75$  m/s
- $0,25 \text{ m/s} < U < 0,75 \text{ m/s}$
- $U < 0,25 \text{ m/s}$

La vitesse de montée des eaux (V) qui constitue la deuxième composante de la dynamique de submersion marine peut venir majorer les niveaux d'aléas\* lorsque sa valeur est supérieure à 1,5 m/heure. En effet, la vitesse de montée des eaux a un impact non-négligeable lorsque les hauteurs d'eau sont conséquentes. Ce critère est donc pris en compte pour les hauteurs d'eau supérieures à 50 cm.

Suite à l'analyse des résultats des modélisations, il s'est avéré qu'aucun secteur n'était exposé à des vitesses de montée des eaux supérieures au seuil sus-mentionné. Le modèle hydraulique a donc mis en avant l'influence non-négligeable du marais en tant que champ d'expansion de crue\*, ce qui va naturellement diminuer la vitesse de montée des eaux.

De ce fait, il a été adopté une seule grille de qualification des aléas\*.

V < 1,5 m/h			
	U < 0,25 m/s	0,25 < U < 0,75 m/s	U > 0,75 m/s
H < 0,5 m	Faible	Moyen	Fort
0,5 < H < 1,0 m	Moyen	Moyen	Fort
H > 1,0 m	Fort	Fort	Très fort

En ce qui concerne les secteurs réputés inondables au titre de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), il n'est pas possible de définir une hauteur d'eau. De ce fait, la zone inondable sera représentée sur la carte d'aléas\* par une trame bleue sans distinction des niveaux d'eau potentiels.

### ***Bande de précaution***

De par la violence des phénomènes qui les définissent, ces bandes de précaution sont caractérisées de la façon suivante :

Liée à l'action de la houle*	Liées à la rupture des digues et cordons dunaires vulnérables
Aléa fort	Aléa très fort

### ***Aléa érosion***

Il existe un seul niveau d'aléa, l'aléa fort. En effet, la nature de l'aléa implique une disparition du terrain concerné, et oblige donc à un classement de ces secteurs en zone rouge d'interdiction.

## **4. Le programme d'action de prévention des inondations (PAPI)**

Comme évoqué dans la partie 1 de la présente notice, le PPR et le PAPI ont tous deux des objectifs proches et complémentaires. Pour pouvoir apporter une réponse efficace, les structures porteuses ont partagé leurs informations et leurs réflexions. Cela s'est traduit notamment par une mutualisation de l'information sur le diagnostic du système de défense contre les inondations mais également sur le rôle de chacun de ses constituants (écluses, portes à la mer, ...).

En outre, dans le cadre de son PAPI Bassin du Lay, le syndicat mixte Marais Poitevin – Bassin du Lay (SMMP-BL) prévoit entre autres, le renforcement des systèmes de défense contre la mer. Ces travaux une fois réalisés auront une influence sur les hypothèses retenues dans le présent PPRL pour l'étude des aléas\*. L'amélioration de la qualité des ouvrages, notamment ceux identifiés comme faibles dans l'étude des aléas\*, contribuera à diminuer la probabilité d'apparition d'une brèche\*. Cela pourrait se traduire par une modification des hypothèses considérées dans le présent PPRL : notamment celles liées à la largeur de la brèche\* ou au scénario de concomitance\*.

Si les ouvrages de défense contre la mer continuent à être considérés comme faillibles, leur niveau de qualité plus élevé après travaux de renforcement devrait permettre à l'État d'engager une révision des cartes d'aléas\* sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- l'ouvrage de protection de la zone considérée doit être en conformité avec la réglementation relative à la sécurité des ouvrages hydrauliques. En particulier, le responsable de l'ouvrage doit être clairement identifié et pérenne,
- l'ouvrage doit être dimensionné pour contenir et résister à l'aléa de référence et disposer d'un dispositif de ressuyage des eaux,



- la commune doit être dotée d'un plan communal de sauvegarde (PCS)
- l'absence d'aggravation du risque sur l'existant (dans et en dehors de la zone protégée) due à la poursuite de l'urbanisation dans la zone considérée doit être démontrée par le responsable de l'ouvrage,

Conformément au décret du 28 juin 2011 relatif à la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels, le PPRL pourra être révisé selon la procédure décrite aux articles R. 562-1 à R. 562-9 du Code de l'Environnement.

Cette révision sera engagée dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur au moment de cette révision.

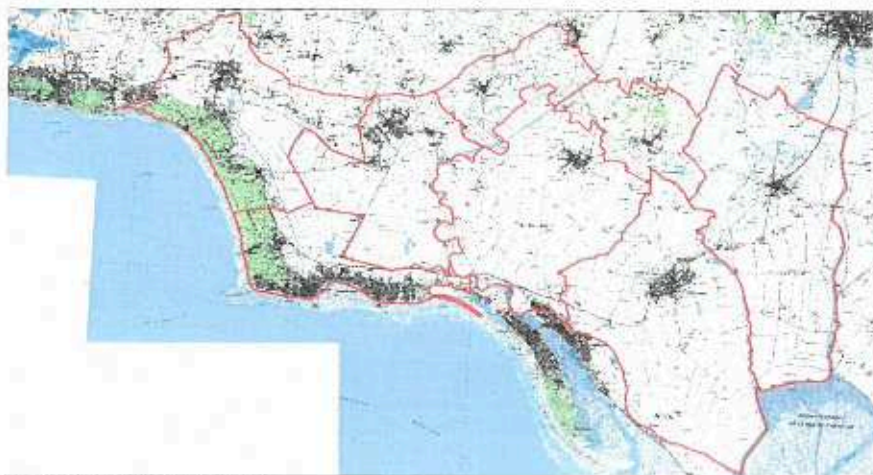
## 5. Les enjeux\*

La connaissance des enjeux\* dans la zone d'étude du PPRL est un préalable à l'établissement de la cartographie des risques. En référence au guide général PPRN et à l'article L.566,1 du Code de l'Environnement transposant la Directive Inondation, la notion d'enjeux\* est associée aux conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, les biens, dont le patrimoine culturel et l'activité économique. Cette notion recouvre donc l'ensemble des biens et activités susceptibles d'être affecté par les aléas\* considérés au titre du PPRL et s'apprécie aussi bien pour le présent que pour les projets. L'analyse doit permettre d'améliorer la compréhension du fonctionnement du territoire ainsi que les problématiques à prendre en compte.

Les enjeux\* présentés ci-dessous sont issus des données mises à la disposition des services de l'État, et ont fait l'objet d'une vérification sur le terrain par les agents de l'État. Ils ont été reportés, dans la mesure du possible, sur la carte des enjeux\*.

### a) **Le territoire concerné**

Le PPRL a été prescrit sur le territoire des communes suivantes : Angles, Grues, Longeville-sur-mer, La Tranche-sur-mer, Saint Benoist-sur-mer, Saint Denis-du-Payré, Saint Michel-en-l'Herm et Triaize. La superficie totale est donc de 287 km<sup>2</sup>.



Source : DDTM 85, fond de carte IGN\* Scan 25

## b) Les milieux naturels

Il est recensé une forêt domaniale et cette partie du Marais Poitevin présente une grande valeur environnementale en atteste le nombre important de procédures de préservation du milieu naturel qui y ont été établies. On peut citer la réserve naturelle de la Belle-Henriette, Natura 2000, arrêté de BIOTOP, ...

## c) Le développement de l'urbanisation

Sous l'impulsion du tourisme au XX<sup>ème</sup> siècle, l'extension de l'urbanisation de la frange littorale se caractérise :

- par une extension linéaire le long des voies de communication avec des pavillons, des hôtels, des campings, mais également des parkings donnant accès aux plages ;
- en prenant appui sur des villages et des hameaux anciens (comme autour de la Tranche-sur-mer, de la Grière ou de la Terrière) ;
- en s'implantant ex-nihilo (comme autour du phare de la Pointe du Groin du Cou).

Ce développement de la tache urbaine s'accompagne fort logiquement d'une croissance de la population résidente avec environ 168 personnes nouvellement installées par an en moyenne sur la période 1999-2009.

COMMUNE	POPULATION PERMANENTE <sup>2</sup>		TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN (%)	VARIATION MOYENNE DU NOMBRE D'HABITANTS/AN
	1999	2009		
ANGLES	1 581	2 329	3,9	74,8
GRUES	773	802	0,4	2,9
LONGEVILLE-SUR-MER	1 965	2 356	1,8	39,1
SAINT BENOIST-SUR-MER	319	347	0,8	2,8
SAINT DENIS-DU-PAYRE	338	375	1	3,7
SAINT MICHEL-EN-L'HERM	1 936	2 129	1	19,3
LA TRANCHE-SUR-MER	2 520	2 715	0,7	19,5
TRIAIZE	956	1 011	0,6	5,5
<b>TOTAL / MOYENNE</b>	<b>10 388</b>	<b>12 064</b>	<b>1,3</b>	<b>167,6</b>

Source : INSEE

2 Au sens INSEE



La seconde caractéristique majeure de cette urbanisation est la part des maisons secondaires dans le parc immobilier local, surtout sur les 2 communes littorales (74,2 % de résidences secondaires) :

COMMUNE	NB LOGEMENTS EN 2009	% RES. SECONDAIRES
ANGLES	1 756	33,5
GRUES	929	54,7
LONGEVILLE-SUR-MER	3 351	64,9
SAINT BENOIST-SUR-MER	370	52,7
SAINT DENIS-DU-PAYRE	317	40,7
SAINT MICHEL-EN-L'HERM	1 513	26,6
LA TRANCHE-SUR-MER	9 348	83,5
TRIAIZE	605	19,0
<b>TOTAL</b>	<b>18 189</b>	<b>47,0</b>

Source : INSEE

#### d) Les activités

On observe un réel contraste dans le paysage économique entre les communes littorales et rétro-littorales. Le tableau ci-dessous l'illustre parfaitement. À noter que les activités n'y sont pas toutes représentées.

En effet, pour les premières, le moteur économique est le tourisme. Pour illustrer cela on peut évoquer les 54 campings sur l'ensemble des communes dont 27 pour la seule commune de La Tranche-sur-mer. Cette influence se traduit par une part du secteur tertiaire (commerce, transport et services divers) importante dans la paysage locale avec des agences immobilières, commerces, restaurants, hôtels, ... Enfin, la croissance démographique et l'augmentation du parc immobilier, effet secondaire du tourisme, favorise également l'implantation d'entreprises agissant dans la construction.

À l'inverse, dans la partie rétro-littorale, les données INSEE montrent une meilleure répartition dans le paysage économique avec une part non négligeable des activités agricoles. Ceci s'explique notamment par la forte productivité qui caractérise les terres du marais et également la plus faible influence du tourisme.



COMMUNE	NB ETABL. ACTIFS AU 31/12/10	PART AGRICULT. (%)	PART INDUSTRIE (%)	PART CONSTRUCT. (%)	PART CRS <sup>3</sup> (%)
ANGLES	194	7,7	3,1	15,5	59,3
GRUES	85	35,3	7,1	18,8	36,5
LONGEVILLE-SUR-MER	273	11,7	5,5	11,7	59,3
SAINT BENOIST-SUR-MER	25	36,0	4,0	12,0	40,0
SAINT DENIS-DU-PAYRE	24	41,7	4,2	0,0	45,8
SAINT MICHEL-EN-L'HERM	179	25,1	6,1	9,5	48,0
LA TRANCHE-SUR-MER	490	2,7	3,9	7,6	79,8
TRIAIZE	92	38,0	10,9	9,8	38,0
<b>TOTAL / MOYENNE</b>	<b>1 362</b>	<b>24,8</b>	<b>5,6</b>	<b>10,6</b>	<b>50,8</b>

Source : INSEE

À noter l'existence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à Saint Michel-en-l'Herm.

### e) L'activité agricole

L'agriculture constitue une source importante d'emplois directs et indirects sur le territoire, faisant de cette activité, un maillon indispensable dans la chaîne économique locale. C'est ainsi que sur les 8 communes, 135 exploitations sont recensées pour 150 exploitants et 300 salariés. Bien que depuis le dernier RGA 2010, le nombre d'exploitations et d'exploitants ait diminué sur le territoire (14 % de moins en 4 ans), un certain nombre de sièges d'exploitation ont été repris par des jeunes exploitants et l'ensemble des exploitations sont, aujourd'hui, économiquement viables.

Les surfaces exploitées sur le territoire par des exploitations agricoles est de 20 113 ha soit 71,5 % de la surface totale des 8 communes. Ce constat vient justifier que le maintien de l'activité agricole constitue un enjeu primordial dans la bonne gestion du milieu.

Le secteur est à dominante céréalière bien que la présence importante d'élevage ne saurait être niée (59 exploitations). Cette forte représentation de l'activité d'élevage justifie également que soit abordé de façon spécifique la question de ce type d'exploitation.

Le statut des exploitations agricoles sur le territoire montre que les sociétés sont présentes dans 48,8 % des exploitations agricoles, ce qui souligne un certain dynamisme et assure une

### 3 Commerces, transport et services divers

certaine pérennité de l'activité. Ce constat, combiné à un âge moyen des exploitants assez élevé (49,1 ans), laisse entrevoir de forts enjeux et une grande mutation dans les années à venir.

## **f) Les réseaux et équipements publics**

Le traitement des eaux usées sur le secteur est assuré par 7 stations d'épurations (STEP) :

- STEP de Angles d'une capacité de 4 500 équivalent-habitants ;
- STEP de Grues d'une capacité de 1 500 équivalent-habitants ;
- STEP de Longeville-sur-mer d'une capacité de 10 000 équivalent-habitants ;
- STEP de Saint Denis-du-Payré d'une capacité de 340 équivalent-habitants ;
- STEP de Saint Michel-en-l'Herm d'une capacité de 3 660 équivalent-habitants ;
- STEP de La Tranche-sur-mer d'une capacité de 35 000 équivalent-habitants ;
- STEP de Triaize d'une capacité de 1 200 équivalent-habitants ;

On trouve également sur le territoire 2 postes de transformation électrique sur les communes de Grues et de Longeville-sur-mer ainsi que 2 déchetteries à La Tranche-sur-mer et Saint Michel-en-l'Herm.

## **g) Les infrastructures routières et portuaires**

La vallée du Lay est parcourue par des éléments structurants qui vont influencer les écoulements lors d'événements hydrologiques importants, notamment de par leur tracé topographique élevé. Ces structures ont fait l'objet d'un recensement et d'une représentation fine dans le modèle hydraulique et parmi ces éléments, nous retrouvons le réseau routier principal. De ce fait, les RD 105b, 747, 46 et 25 ont été retenues comme des infrastructures routières ayant une influence non-négligeable.

Enfin, 3 ports dédiés à la pêche et à la plaisance, sont recensés sur la zone d'étude à savoir les ports de La Tranche-sur-mer, la Faute-sur-mer et l'Aiguillon-sur-mer.

## h) Les établissements stratégiques et sensibles

Le territoire du PPRL « Bassin du Lay » comprend un certain nombre d'établissements stratégiques et sensibles listés dans le tableau ci-dessous :

	ÉTABLISSEMENTS STRATÉGIQUES	ÉTABLISSEMENTS SENSIBLES	
ANGLES	1 Mairie 1 Centre de secours 1 Poste	1 Centre périscolaire 2 Écoles 1 EHPAD	7 ICPE 4 campings 1 lieu de culte
GRUES	1 Mairie	6 ICPE 4 campings 1 lieu de culte	
LONGEVILLE-SUR-MER	1 Mairie 1 Centre de secours	2 Villages vacances 2 Écoles 10 ICPE 2 colonies	14 campings 1 lieu de culte 1 EHPAD 1 M.A.S.
SAINT BENOIST-SUR-MER	1 Mairie	1 École 3 ICPE	1 camping 1 lieu de culte
SAINT DENIS-DU-PAYRE	1 Mairie	3 ICPE 1 camping 1 lieu de culte	
SAINT MICHEL-EN-L'HERM	1 Mairie 1 Gendarmerie 1 Poste 1 Centre de secours	2 Écoles 1 Collège 1 Foyer Logement 1 colonie	1 Maison familiale 7 ICPE 2 campings 1 lieu de culte
LA TRANCHE-SUR-MER	1 Mairie 1 Gendarmerie 1 Centre de secours	2 Écoles 1 Foyer Logement 27 campings 3 lieux de culte	
TRIAIZE	1 Mairie	1 École 4 ICPE 1 camping 2 lieux de culte	

## i) Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ( ZPPAUP )

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a pour objet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en exprimant l'ambition d'améliorer la notion de champ de visibilité en lui substituant un « périmètre intelligent ».

Cette zone constitue une servitude d'utilité publique.

Le 12 juillet 2010, les ZPPAUP ont été remplacées par les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Les ZPPAUP mises en place avant le 14 juillet 2010 continueront toutefois de produire leurs effets de droit, au plus tard jusqu'au 14 juillet 2015.

Une telle procédure tend à donner aux communes un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine. Elle leur permet en effet de mener, conjointement avec l'État, une démarche de protection et d'évolution harmonieuse de certains quartiers.

Sur la zone d'étude, 5 ZPPAUP sont recensées et sont toutes localisées à Longeville-sur-mer. Une attention particulière devra leur être portée notamment lors de l'élaboration du règlement afin d'éviter une incohérence entre les 2 réglementations.

## **j) Cartographie des enjeux\***

### **Les zones bâties**

#### *Autres secteurs urbanisés*

Un secteur urbanisé au sens du présent PPR renvoie à la notion de "village" telle que définie dans la Loi Littoral. Ainsi, sera considéré comme "autres secteurs urbanisés" une zone urbanisée organisée autour d'un noyau traditionnel (*Centre ancien dense ou centre urbain*), assez important pour avoir une vie propre. À partir d'un regroupement d'environ 15-20 maisons, il pourra être envisagé de le considérer comme un village. Un camping situé en continuité d'une zone urbanisée sera également considéré comme faisant partie intégrante de la zone urbanisée.

#### *Centre ancien dense (ou centre urbain)*

Dans le cadre du présent PPR, un centre ancien dense est caractérisé par un historique (antérieur à 1948), une mixité des usages et une densité du bâti. Pour ce dernier critère, il pourra être fait référence à la valeur seuil de 11 logements/ha.

### **Les zones non-bâties**

#### *Secteurs non-urbanisés*

Conformément à la Loi Littoral, il sera fait une distinction entre les villages et les hameaux et bâtiments isolés qui sont implantés de façon anarchique sur le territoire (mitage). Ceux-ci ne seront pas considérés comme faisant partie d'un espace urbanisé. De même les campings isolés ne seront pas considérés comme étant en zone urbanisée.

#### *Les secteurs d'urbanisation future*

Il est important d'appréhender les espaces aménageables d'une commune, même si ceux-ci ne sont pas exposés à un aléa. Ils peuvent de ce fait offrir des alternatives intéressantes à l'urbanisation des sites exposés.

Ainsi, en dehors des secteurs considérés comme urbanisables dans les documents d'urbanisme en vigueur, aucune zone ne sera considérée comme urbanisable. Les permis d'aménager qui ont reçu un avis favorable de l'administration avant la date de parution des cartes d'aléas\* ne pourront justifier du caractère urbanisable d'un secteur, notamment car ceux-ci ont dû être autorisés dans les zones prévues à cet effet dans le document d'urbanisme en vigueur.



NB : le caractère urbanisable d'un secteur ne se traduit pas de façon systématique par une possibilité de construction. En effet, le caractère constructible de certains secteurs est conditionné par le respect de certaine réglementation (par exemple les zones humides, Natura 2000) qui, de part leur(s) prescription(s), peuvent contrarier de façon non-négligeable les éventuels projets de construction. Comme ces textes ne rendent pas inconstructible de façon systématique des secteurs, mais nécessitent une analyse au cas par cas, ils ne seront pas intégrés dans la carte des enjeux\* et ne viendront pas limiter le périmètre des espaces dits urbanisables.

## **6. Le zonage réglementaire**

Le zonage réglementaire traduit de façon cartographique les choix issus de l'évaluation des risques et de la concertation menée avec l'ensemble des acteurs de la gestion du risque. Il a pour but de définir, dans les zones directement exposées aux risques et le cas échéant, dans les zones non directement exposées, une réglementation homogène comprenant des interdictions et des prescriptions réglementaires. Pour l'élaborer, la méthodologie retenue consiste à croiser des niveaux d'aléa aux différents types d'enjeux\* recensés sur le territoire communal.

### **a) Les principes**

La circulaire du 27 juillet 2011 rappelle les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré, qui sont notamment présentés dans les circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du 30 avril 2002, ainsi que dans les guides méthodologiques relatifs à l'élaboration des PPRi et des PPRI., restent inchangés :

- les zones non-urbanisées soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable ;
- les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles. Toutefois, dans les centres urbains, des adaptations à ce principe sont envisageables si elles sont dûment justifiées ;
- d'une manière générale, la vulnérabilité des zones urbanisées ne doit pas être augmentée.

De même, le zonage est construit sur la base des règles rappelées dans le guide d'élaboration des PPR et rappelées par la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les Plans de Prévention des Risques naturels Littoraux et ses annexes : *« Le PPRL devra prendre en compte 2 aléas\* distincts, l'aléa de référence (...) et un aléa à l'horizon 2100 avec une progressivité de la réglementation entre les 2 conditionnées par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée ».*

On distingue alors 2 types de zones réglementaires :

- les zones rouges régies par un principe d'inconstructibilité,
- les zones bleues régies par un principe de constructibilité sous conditions.

Les zones de couleur rouge sont des zones où il convient d'éviter tout nouvel apport de population résidente et de ne pas augmenter de manière substantielle les biens et activités vulnérables. Les zones de couleur bleue sont des zones dans lesquelles les nouvelles constructions



sont autorisées sous conditions.

A l'intérieur de chacune de ces zones, il a été procédé au lissage des isolats<sup>4</sup> à partir des données topographiques issues du modèle numérique de terrain LITTO 3D réalisé par l'IGN\*.

Ainsi, tout isolat épouse le zonage réglementaire du secteur environnant dans lequel il se situe. Le lissage des isolats est justifié par le fait qu'ils sont de petites tailles et le cas échéant sont d'un accès difficile voire impossible du fait de leur éloignement ou du niveau d'aléa plus important de la zone qui les entoure en cas de survenance d'une crise.

De même, afin de mieux rendre compte de la nature des phénomènes auxquels les personnes peuvent être soumises (inondation terrestre ou submersion marine), une distinction a été apportée. En effet, les dynamiques d'inondation, qu'elles soient d'origine maritime ou terrestre, ne présentent pas un même niveau de risque. Dès lors, le zonage réglementaire s'attachera à distinguer les secteurs naturels soumis uniquement au risque d'inondation terrestre (Rni) et les secteurs naturels soumis au risque de submersion marine (Rns) à l'horizon 2100.

### **b) Zones soumises à l'aléa de référence actuel**

Les principes généraux dans ces zones sont les suivants :

- les zones non-urbanisées, quels que soient leurs niveaux d'exposition au risque, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux\* en zone à risque (submersion marine, inondation, érosion) ;
- les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone à risque (submersion marine, inondation, érosion) peu ou pas urbanisée, et les secteurs les plus dangereux sont rendus inconstructibles. Toutefois dans les centres urbains, identifiés sur la carte des enjeux\*, afin de permettre la gestion de l'existant et le renouvellement urbain, des adaptations à ce principe ont pu être retenues.
- les secteurs d'urbanisation future seront analysés au cas par cas ;
- d'une manière générale, la vulnérabilité des zones urbanisées ne doit pas être augmentée.

Au regard de ces éléments, il a été retenu le tableau de croisement « aléa/enjeux\* » suivant :

Nature de la zone	Aléa de référence			
	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Naturelle	Rouge (Rni ou Rns)			
Urbaine ou à urbaniser	Bleu B0	Bleu B0	Rouge Ru	Rouge Ru
Centre urbain	Bleu B0	Bleu B0	Bleu B0*	Rouge Ru

\* une exception est faite lorsque l'origine du risque est lié aux paquets de mer, aux ruptures de digue ou à l'érosion. Compte tenu de cette spécificité, les secteurs concernés seront classés en

4 Isolats : terrain isolé entièrement cerné par une zone inondable présentant un niveau d'aléa différent.

zone rouge Ru.

### **c) Zones soumises à l'aléa à l'horizon 2100**

Il est important de rappeler que la prise en compte du réchauffement climatique dans l'aléa à l'horizon 2100 intervient uniquement dans les zones exposées aux submersions marines.

Cette information n'a pas pour conséquence directe de rendre inconstructible les secteurs concernés. Cependant, dans le respect des principes guidant l'élaboration des PPR, dans quelques cas limités, l'inconstructibilité sera la règle. Plus précisément, il peut s'agir d'un terrain situé dans la zone d'aléa 2100 (modéré et fort), en zone naturelle et dans une zone non soumise à l'aléa de référence à la date du PPRI.

Secteurs déjà urbanisés et inondables actuellement et à l'horizon 2100	Secteurs urbanisés non inondables actuellement mais inondables à l'horizon 2100	Secteurs non urbanisés et inondables à l'horizon 2100
Maintien de la constructibilité dans les zones inondables en 2010 si le niveau de l'aléa 2010 le permet	Maintien de la constructibilité	Inconstructibilité sur la base de l'aléa 2100 en cas d'aléa moyen à très fort
Dispositions constructives sur les constructions nouvelles autorisées		

Pour le bâti existant exposé au seul aléa 2100, les mesures d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité du règlement du présent PPRL ne s'appliquent pas. Elles seront intégrées au règlement lors d'une révision ultérieure du PPRL, en fonction de l'évolution constatée des aléas\*.



#### d) Le tableau de synthèse du zonage réglementaire

Les principes généraux évoqués ci-dessus peuvent être synthétisés dans le tableau suivant :

Nature de la zone	Aléa de référence	Aléa à l'horizon 2100		
		Faible	Moyen	Fort à très fort
Naturelle	Nul	Bleu B1	Rouge Rns	
	Faible	Rouge (Rni ou Rns)		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort			
Urbaine ou à urbaniser Hors centre urbain	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen			
	Fort	Rouge Ru		
	Très fort			
Urbaine Centre urbain	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort	Rouge Ru		

\* une exception est faite lorsque l'origine du risque est lié aux paquets de mer, aux ruptures de digue ou à l'érosion. Compte tenu de cette spécificité, les secteurs concernés seront classés en zone rouge Ru.

Le cas particulier des secteurs non concernés par la modélisation hydraulique mais inondables au titre de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Lay Aval doit être envisagé. Compte tenu des limites de l'approche hydrogéomorphologique, la traduction réglementaire (zonage réglementaire) de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ne portera que sur les zones naturelles telles que cartographiées dans les cartes des enjeux\*.

Ainsi, **les zones naturelles considérées comme inondables au titre de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) seront classées en zone rouge** afin d'éviter un apport d'enjeu supplémentaire en zone inondable.

Enfin, des modifications à la marge pourront être opérées, essentiellement afin de lisser le zonage réglementaire et ainsi en faciliter sa lecture et son application.

## **7. Le contenu du règlement**

Pour chacune des zones réglementaires définies au paragraphe précédent, un règlement spécifique s'applique. Ce règlement distingue plusieurs catégories de mesures:

- Les mesures rendant obligatoires des travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions existantes (L.562-1 II 3° et 4° du code de l'environnement) : ces mesures doivent néanmoins avoir une portée limitée et l'article R.562-5-III du code de l'environnement vient préciser que le coût des prescriptions ne peut pas excéder la limite de 10 % de la valeur vénale estimée du bien, à la date d'approbation du PPRL ;
- les règles s'imposant aux nouvelles constructions lorsque celles-ci nécessitent une autorisation régie par le code de l'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager). Selon la nature du projet, ces mesures peuvent s'imposer aux modifications de bâtiments existants dès lors qu'elles sont décidées par les propriétaires (L.562-1 II 1° et 2° du code de l'environnement) ;
- les mesures de protection et de sauvegarde qui concernent les interventions à prévoir sur les équipements ou ouvrages jouant un rôle dans la protection ou la sauvegarde des populations exposées. Elles fixent des règles organisationnelles devant être appliquées en cas de crise.

### **a) Les mesures s'appliquant aux constructions, installations et équipements existants**

#### **Constructions**

Pour les biens existants à la date d'approbation du PPRL, des travaux de réduction de la vulnérabilité sont réalisés dans un délai de 5 ans afin d'assurer la protection des occupants de ces biens en cas d'inondation. Ces prescriptions ne concernent donc pas les bâtiments situés dans des secteurs concernés uniquement par l'aléa érosion. La priorisation des travaux envisageables reste de la responsabilité du propriétaire.

Leur coût ne doit pas dépasser 10 % de la valeur vénale du bien (article R. 562-5-III du code de l'environnement).

L'ensemble des mesures rendues obligatoires par le PPRL sont éligibles aux subventions du fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « Fonds Barnier ».

#### **Installations et équipements**

Les prescriptions visant à réduire la vulnérabilité des installations et équipements sont les suivantes :

- la matérialisation des piscines et spas non couverts pour les rendre visibles en cas d'inondation ;



- l'ancrage des résidences mobiles de loisirs et autres habitations légères de loisirs stationnées ou implantées sur tout terrain bâti ou non bâti ;
- le verrouillage des tampons des réseaux enterrés par des dispositifs adaptés dans le délai maximal fixé par la réglementation en vigueur dans les zones urbanisées ou à urbaniser.

## b) Les règles d'urbanisme s'appliquant aux projets

Ces règles sont applicables aux seuls projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Pour chacune des zones réglementaires rouges et bleues définies au paragraphe relatif au zonage réglementaire, des règles spécifiques s'appliquent indifféremment aux parcelles ou unités foncières nues ou déjà construites.

À souligner que dans les cas particuliers de **projets implantés à cheval sur deux zones réglementaires distinctes, le règlement de la zone la plus contraignante prévaut comme l'illustre le schéma ci-dessous (réglementation zone rouge > réglementation zone bleu > zone blanche).**

CAS DE FIGURE N°1



**NON**

CAS DE FIGURE N°2



**OUI**

SOUS RÉSERVE DU RESPECT  
DES PRESCRIPTIONS  
APPLICABLES EN ZONE BLEUE

CAS DE FIGURE N°3



**OUI**

SOUS RÉSERVE DU RESPECT  
DES PRESCRIPTIONS  
APPLICABLES EN ZONE BLEUE

Le règlement de chaque zone réglementaire, correspondant à un article, identifie dans sa partie 1, les interdictions et dans sa partie 2, les constructions admises sous conditions.

## c) Les cotes\* de référence

La cote\* de référence renvoie à la cote\* du plan d'eau modélisé au droit d'un projet. Ainsi, « la mise hors d'eau » d'une construction se traduira par une cote\* du premier plancher supérieure ou égale à cette cote\* de référence.

Dans les secteurs inondables, les niveaux d'eaux seront établis à partir de 2 cotes\* de référence à savoir : la cote\* de référence « actuelle » et la cote\* de référence « 2100 ». Le règlement précisera laquelle des 2 valeurs devra être respectée. À noter que dans les zones non soumises à

l'influence maritime, les 2 valeurs seront identiques. En effet, l'aléa « inondation terrestre à l'horizon 2100 » n'a pas été caractérisé.

Les cotes\* de référence sont indiquées sur les annexes 3 et 4 du règlement.

## **8. Les mesures de protection et de sauvegarde**

Ces mesures visent aussi bien les personnes publiques que les propriétaires privés : municipalités, gestionnaires d'ouvrages ou de réseaux d'intérêt collectif, gestionnaires de terrains d'hôtellerie de plein air.

De manière non exhaustive, on peut citer :

- la fermeture annuelle des installations et équipements d'hôtellerie de plein air 1er octobre de l'année n et le 31 mars de l'année n+1 ;
- l'alerte préventive des occupants par les gestionnaires d'hôtellerie de plein air en cas de vigilance « vagues - submersion » orange ou en cas d'une mise en alerte de niveau orange ;
- l'évacuation préventive des terrains d'hôtellerie de plein air en cas de vigilance « vagues - submersion » rouge ou en cas d'une mise en alerte de niveau rouge ;
- l'obligation faite à la commune d'élaborer son plan communal de sauvegarde dans le délai de 6 mois ;
- l'obligation faite à la municipalité et aux exploitants de terrains d'hôtellerie de plein air de réaliser de manière conjointe un exercice d'évacuation dans le délai d'un an ;
- l'obligation de réaliser des diagnostics de vulnérabilité des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz ou de téléphonie dans le délai maximal prévu par la réglementation
- le nettoyage des terrains nus ou non aménagés par les propriétaires des-dits terrains en procédant notamment à l'évacuation des installations susceptibles de former des embâcles en cas de submersion ou d'inondation ;

#### **IV. LISTE DES ANNEXES À LA PRÉSENTE NOTICE DE PRÉSENTATION**

**Annexe n° 1 : Lexique**

**Annexe n° 2 : Circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux**

**Annexe n° 3 : Cartes d'aléas\* actuels**

**Annexe n° 4 : Cartes d'aléas\* 2100**

**Annexe n°5 : Scénario en l'absence d'ouvrage**

**Annexe n° 6 : Synthèse des hypothèses des scénarios de référence**

**Annexe n°7 : Carte des enjeux\***





# vous êtes propriétaire d'un logement ou responsable d'une activité de moins de 20 salariés en zone inondable

## AVEC QUELLES AIDES FINANCIÈRES?

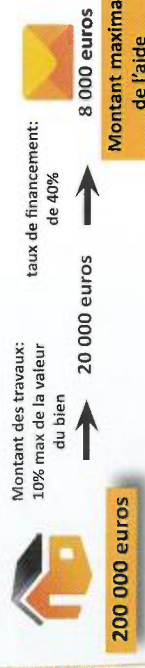
LES TRAVAUX ET MESURES RENDUS OBLIGATOIRES PAR LES PPRI/PPRL permettent de bénéficier des aides du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit «Fonds Barnier».

Le taux de subvention s'élève à :

- 40% des dépenses éligibles réalisées sur les biens d'habitation ou à usage mixte;
- 20% des dépenses éligibles réalisées sur des biens utilisés dans le cadre d'activités professionnelles de moins de 20 salariés.

La réalisation de ces travaux ne s'impose que dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée de votre bien à la date d'approbation du PPRI/PPRL.

Exemples pour une habitation ayant une valeur vénale de 200 000 euros



DES MESURES D'EXONÉRATION FISCALES (taxe d'aménagement) ont été mises en place en faveur des aménagements de biens prescrits par le PPRI/PPRL.

D'AUTRES FINANCEMENTS OU AIDES sont susceptibles d'être mis en oeuvre par d'autres personnes publiques (OPAH, caisses d'allocations familiales, caisse de retraite)

## PLAN FAMILIAL DE MISE EN SURETÉ n°8

Adopter les bonnes consignes de sécurité en cas d'inondation!

### AVANT

- Consulter les prévisions météorologiques
- Couper le gaz et l'électricité
- Assurez-vous de capter l'une des stations de Radio France. Attention! Radio à piles!
- Informez-vous sur les moyens d'alerte
- Ne fermez pas vos volets roulants
- N'allez pas chercher vos enfants à l'école
- Fermez les portes et les fenêtres

### PENDANT

- Montez à l'étage avec votre KIT D'URGENCE
- Ecoutez la radio pour vous informer (sauf urgence vitale)
- A pied ou en voiture, ne vous aventurez pas dans un environnement que vous pensez connaître car il devient très dangereux inondé!

### APRÈS

- Faites l'inventaire des dégâts avec photos
- N'utilisez pas l'eau du robinet
- Contactez votre assureur
- Ne rétablissez pas l'électricité
- Ne fumez pas car des produits inflammables ont pu se déverser

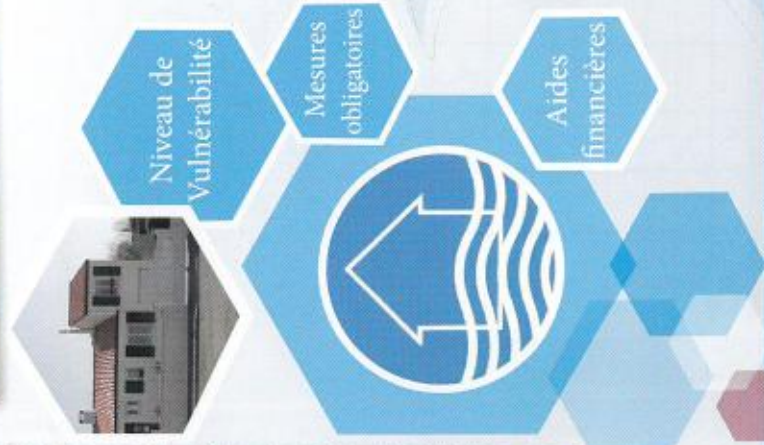
### KIT D'URGENCE

- Sifflet, lampe torche (avec piles recharge), 2 bouteilles d'eau, aliments, trousse de premiers secours, photocopies des papiers administratifs, argent liquide, radio à piles, vêtements chauds et couvertures, photocopies des contrats d'assurance, appareil photo, téléphone portable, médicaments spécifiques.



# La prévention du risque inondation

## Pour votre sécurité et celle de vos biens



PROPRIÉTAIRES DANS UNE ZONE INONDABLE  
SOUmise À UN PLAN DE PREVENTION DU  
RISQUE LITTORAL OU INONDATION

## COMMENT CONSTITUER VOTRE DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION?

- 1 Définir son niveau de vulnérabilité (hauteur d'eau potentielle dans votre bâti)  
Identification des travaux et mesures à réaliser
- 2 Faire préciser et chiffrer les travaux à réaliser (devis auprès de professionnels)
- 3 Constituer un dossier de demande de subvention FPRNM. Dossier à retirer sur le site des services de l'État ou par envoi postal (adresser une demande à la DDTM)
- 4 Dépôt du dossier auprès de la DDTM 85
- 5 Instruction du dossier par les services de l'État (Recevabilité 2 mois maximum)

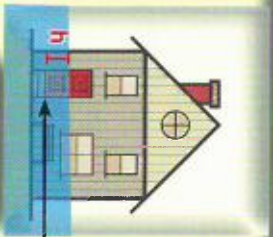
## SITE DES SERVICES DE L'ETAT ET CONTACTS

- Site Internet**  
<http://www.vendee.gouv.fr/dossier-de-demande-de-subvention-a1100.html>
- Adresse postale**  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée  
Service Eau, Risques et Nature / Unité Risques et Gestion de Crise  
19 rue Monstesquieu - BP 60827  
85021 La Roche-sur-Yon - Cedex  
tel : 02 51 44 33 11



## DIAGNOSTIC

«h» hauteur d'eau estimée à l'intérieur du bâti



Cote de référence aléa «actuel» PPR  
Cote de premier plancher habitable

### Soustraction

**h = Cote de référence aléa «actuel» PPR - Cote de premier plancher habitable**

Il est nécessaire que chaque propriétaire de construction située en zone inondable fasse la démarche auprès d'un professionnel afin de connaître la cote altimétrique du seuil du premier plancher habitable/fonctionnel du bâti en m NGF-IGN69.

Selon la hauteur d'eau «h» à l'intérieur du bâti, trois niveaux de vulnérabilité sont identifiés ci-contre et définissent le potentiel de mise en sécurité de chaque construction.

h < 0,50 m :  
Vulnérabilité faible

0,50 m < h < 1,00m :  
Vulnérabilité modérée

h ≥ 1,00m :  
Vulnérabilité élevée

## QUELS TRAVAUX DEVEZ-VOUS RÉALISER ?

Mesures obligatoires			Priorité
Refuge		✓	1
Balísage de la piscine	✓	✓	1
Verrouiller les tampons des réseaux	✓	✓	1
Équiper les ouvrants d'ouvertures manuelles		✓	2
Ancrage des habitations légères de loisirs	✓	✓	3
Stockage polluants	✓	✓	3
Arrimage des cuves	✓	✓	3
Occulter ventilation	✓	✓	4
Clapets anti-retour	✓	✓	4

## DES MESURES RENDUES OBLIGATOIRES SUR LE BÂTI EXISTANT POUR ASSURER VOTRE SÉCURITÉ ET RÉDUIRE VOS DOMMAGES AUX BIENS

Les travaux et mesures de réduction de vulnérabilité sont à réaliser dans un délai de 5 ans à partir de la date d'approbation d'un PPR. Les mesures relatives à la sécurité des occupants sont à mettre en œuvre en priorité. Ces mesures s'appliquent aussi bien en **zonage réglementaire rouge/rose (R)** qu'en **zonage réglementaire bleu (B)** en fonction du niveau de vulnérabilité du bien

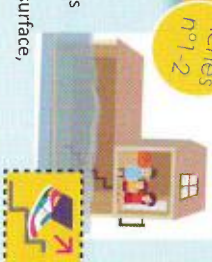
### CRÉER OU AMÉNAGER UN REFUGE

Fiche n°1-2

Pour la mise en sécurité des occupants

Cette zone doit :

- être accessible de l'intérieur par les occupants
- être accessible de l'extérieur par les secours
- respecter les règles de construction (ex : surface, électricité, respect de la cote 2100... etc)



### ARRIMER LES CUVES DE PRODUITS POLLUANTS OU TOXIQUES

Fiche n°3

Pour une mise en sécurité des personnes et une réduction des dommages

Cette cuve doit :

- être ancrée (ex : fixation par tiges filetées et boulons dans un radier béton de lestage) ;
- avoir un évent rehaussé ou muni d'un dispositif d'obturation automatique en cas d'immersion



### METTRE HORS D'EAU LES STOCKAGES DE POLLUANTS OU LES RENDRE ÉTANCHES

Fiche n°3

Pour une réduction des dommages

Ces stockages doivent :

- être au-dessus de la cote de référence 2100
- ou être confinés dans un dispositif étanche



### ÉQUIPER LE RÉSEAU D'EAUX USÉES D'UN CLAPET ANTI-RETOUR

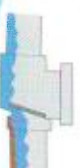
Fiche n°5

Pour la mise en sécurité des occupants

Le réseau desservant l'habitation doit :

- être équipé d'un clapet anti-retour, positionné dans un regard existant, ou à créer, en amont de l'habitation. Si ce dernier est collectif, l'installation doit se faire en accord avec le gestionnaire du réseau.

Même sans inondation effective de l'habitation, l'eau polluée peut causer des dégâts importants à l'intérieur du bâtiment lors de la mise en charge éventuelle du réseau.



### OCCULTER LES VENTILATIONS BASSES ET CAFFEURER LES ENTRÉES DES CANALISATIONS

Fiche n°6

Pour une réduction des dommages

- Les ventilations basses doivent être munies de caches vissés ou montés sur un système de rail ou de glissière avec un joint d'étanchéité.



Attention à bien réouvrir toutes les aérations après l'inondation pour permettre un séchage efficace et une ventilation du logement en cas de chauffage au gaz.

### ÉQUIPER TOUTS LES OUVRANTS ET PORTES D'UN DISPOSITIF D'OUVERTURE MANUELLE

Fiche n°4

Prévoir des ouvertures manuelles en cas de coupure d'électricité.

### MATÉRIALISER LE PÉRIMÈTRE D'UNE PISCINE NON COUVERTE

Fiche n°7

Pour une mise en sécurité des personnes

La piscine doit être équipée d'un dispositif de balísage (fluorescent) permettant de repérer l'emprise de la piscine.



Attention, en cas d'inondation les piscines ne sont plus visibles. Il y a risque de noyade et accident matériel pour les secours.

### ÉQUIPER LES REGARDS DE TAMPONS VERROUILLÉS

Pour une mise en sécurité des personnes et une réduction des dommages

Le tampon doit :

- être verrouillé, repérable, accessible et résister à la mise en charge du réseau.

### ANCER LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Pour une réduction des dommages

L'installation (ex : chape) doit :

- être ancrée au sol afin de ne pas être emportée par les eaux.

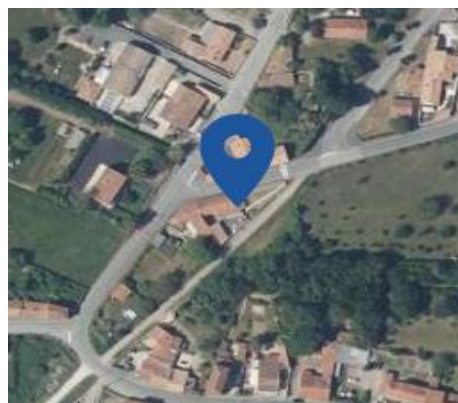


# GÉORISQUES

## Rapport de risques

### Adresse recherchée :






















Parcelle 000AL0001 située  
à Saint-Michel-en-l'Herm  
(85580) (parcelle : 000-  
AL-0001)









Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.  
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :  
[georisques.gouv.fr/cgu](https://georisques.gouv.fr/cgu)

## 7 Risques naturels identifiés :

 <b>INONDATION</b>	 à mon adresse : INCONNU	 sur ma commune : <b>EXISTANT</b>
 <b>REMONTÉE DE NAPPE</b>	 à mon adresse : INCONNU	 sur ma commune : <b>EXISTANT</b>
 <b>RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)</b>	 à mon adresse : <b>EXISTANT</b>	 sur ma commune : <b>EXISTANT</b>
 <b>SÉISME</b>	 à mon adresse : MODÉRÉ	 sur ma commune : MODÉRÉ
 <b>MOUVEMENTS DE TERRAIN</b>	 à mon adresse : INCONNU	 sur ma commune : <b>EXISTANT</b>
 <b>RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES</b>	 à mon adresse : MODÉRÉ	 sur ma commune : MODÉRÉ
 <b>RADON</b>	 à mon adresse : FAIBLE	 sur ma commune : FAIBLE

## 2 Risques technologiques identifiés :

 <b>INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)</b>	 à mon adresse : NON CONCERNÉ	 sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b>
 <b>POLLUTION DES SOLS</b>	 à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	 sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b>



# Risque d'inondation près de chez moi

 Risque à mon adresse **INCONNU**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

## Informations détaillées :



### **TRI : TRI BAIE DE L AIGUILLON - Alea submersion marine**

Un territoire à risque important d'inondation (TRI) est une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants. L'identifiant de votre TRI est : FRG\_TRI\_BAIE\_DE\_L\_AIGUILLON  
Votre bien est situé en zone d'intensité : aléa de faible probabilité



### **AZI : ASM**

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public.



### **PAPI : PAPI Bassin du Lay aval**

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 44DREAL20130005.

Il couvre les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)

[Inondation](#)

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

# Risque d'inondation près de chez moi



## DDRM : **DDRM85**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

## 4 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2014521A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	10/07/2020
IOCE1005933A	Mouvement de Terrain	27/02/2010	02/03/2010
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999
INTE0000045A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/1999	26/02/2000

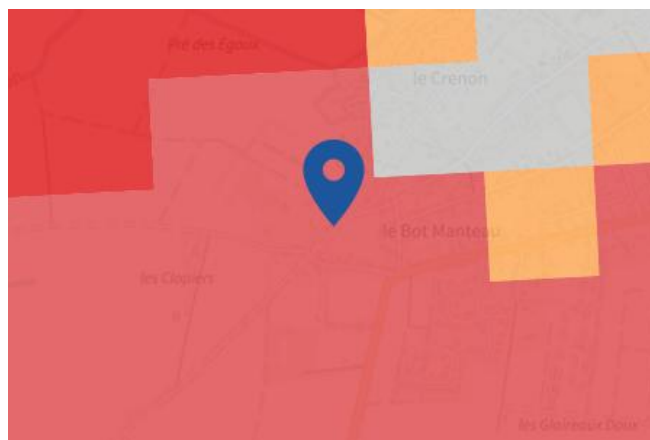
# Risque de remontées de nappe près de chez moi

 Risque à mon adresse **INCONNU**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

## Informations détaillées :



### REMONTÉE DE NAPPES :

- Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

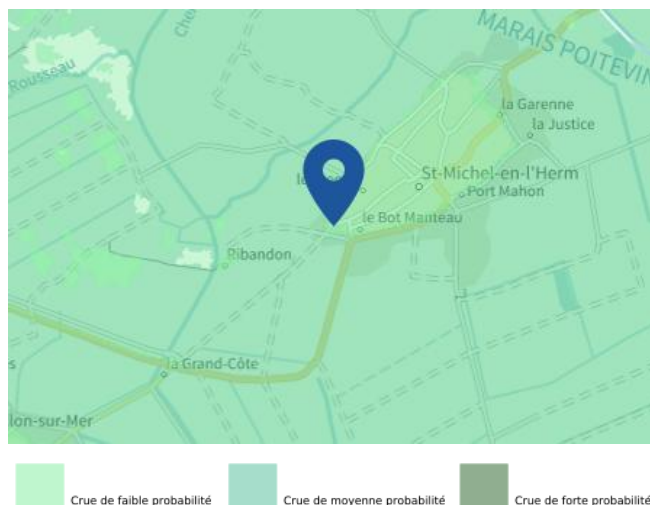
# Risques côtiers près de chez moi

 Risque à mon adresse **EXISTANT**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

Les risques littoraux sont causés par plusieurs types de phénomènes.

- La submersion marine : c'est une inondation temporaire des zones côtières par la mer dans des conditions météorologiques et de marée défavorables (augmentation du niveau moyen de la mer pendant une dépression, déferlement de fortes vagues).
- Les tsunamis : ce sont des vagues de grande hauteur, provoquées par des séismes ou des séismes sous-marins. Les vagues peuvent atteindre plusieurs mètres de hauteur sur certains territoires d'outre-mer.
- Le changement climatique a pour conséquence une augmentation du niveau moyen de la mer, ce qui aggrave aussi les risques littoraux.



## Informations détaillées :

### **TRI : TRI BAIE DE L AIGUILLON - Alea submersion marine**

Un territoire à risque important d'inondation (TRI) est une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants. L'identifiant de votre TRI est : FRG\_TRI\_BAIE\_DE\_L\_AIGUILLON  
Votre bien est situé en zone d'intensité : aléa de faible probabilité

### **PAPI : PAPI Bassin du Lay aval**

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 44DREAL20130005.

Il couvre les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)

[Inondation](#)

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

### **DDRM : DDRM85**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)



# Risques côtiers près de chez moi

## 1 évènements liés aux risques côtiers classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE1005933A	Mouvement de Terrain	27/02/2010	02/03/2010

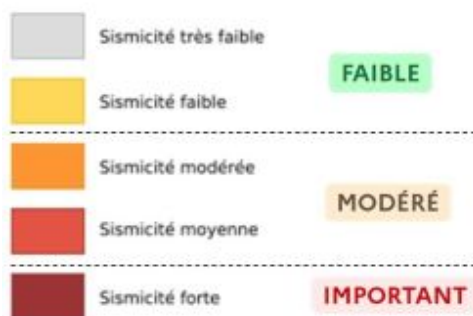
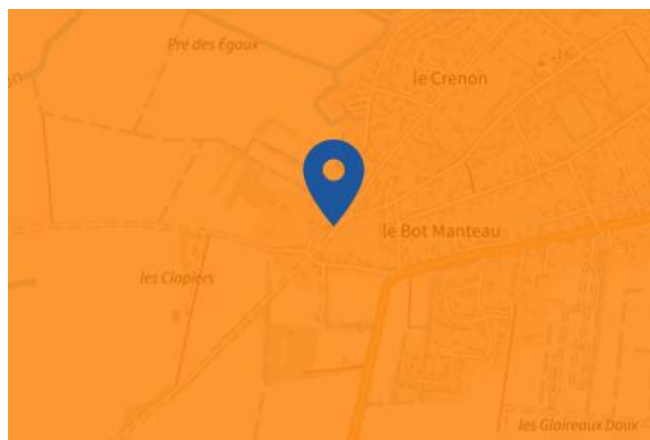
# Risque de séisme près de chez moi

 **Risque à mon adresse** MODÉRÉ

 **Risque sur la commune** MODÉRÉ

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



## Informations détaillées :



### DDRM : **DDRM85**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Séisme](#)



### SÉISME : **Échelle règlementaire et obligations associées**

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **3/5**.

Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

# Risque de mouvements de terrain près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **INCONNU**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



## Informations détaillées :



### DDRM : **DDRM85**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Mouvement de terrain](#)  
[Tassements différentiels](#)

## 2 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

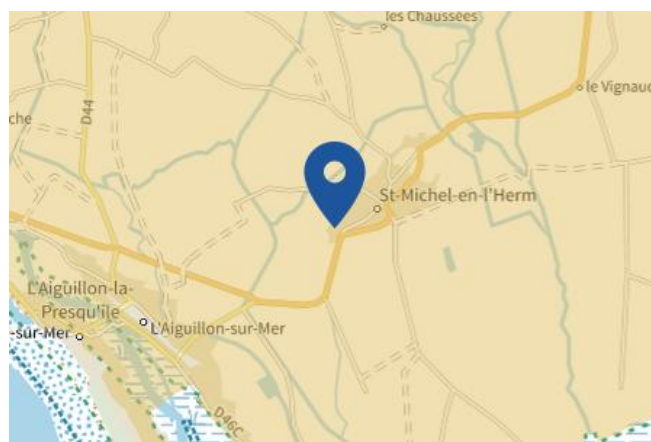
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE1005933A	Mouvement de Terrain	27/02/2010	02/03/2010
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

# Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **MODÉRÉ**

 **Risque sur la commune** **MODÉRÉ**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Faible
  Modéré
  Important

## Informations détaillées :



### RGA : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles et de 2/3.  
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

## 7 sécheresses classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2318045A	Sécheresse	01/04/2022	26/09/2023
INTE1920338A	Sécheresse	01/10/2018	09/08/2019
INTE1835009A	Sécheresse	01/01/2017	30/01/2019
INTE1238676A	Sécheresse	01/04/2011	09/11/2012
INTE0400656A	Sécheresse	01/07/2003	26/08/2004
INTE9800067A	Sécheresse	01/01/1991	28/03/1998
INTE9100354A	Sécheresse	01/05/1989	30/08/1991



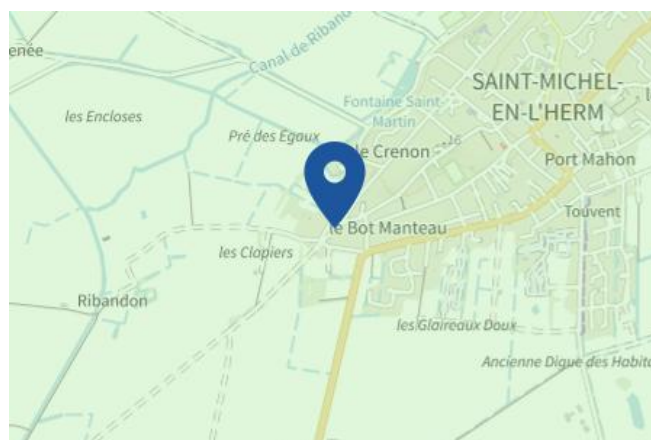
# Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

# Risque radon près de chez moi

 Risque à mon adresse **FAIBLE**

 Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



## Informations détaillées :



### **RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations**

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.  
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

# Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

 Risque à mon adresse **NON CONCERNÉ**

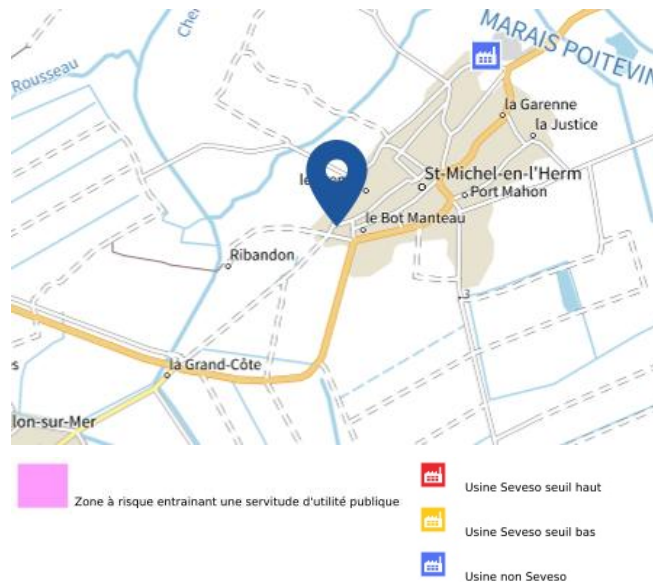
 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.



# Risque de pollution des sols près de chez moi

 Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.







RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



QUE FAIRE  
EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les  
inondations concernent une très grande  
majorité des territoires français.

# INONDATION ?

## Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un **diagnostic** de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre **kit d'urgence 72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de **protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une **zone refuge** à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

## Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTÉZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

## Pendant toute la durée de l'inondation



**NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE**, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ABRI**, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

Page 15 / 17 - rapport édité le 22/04/2025





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



QUE FAIRE  
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

# SÉISME ?

## Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



## Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



## Après les secousses



**SORTEZ DU BÂTIMENT**, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



**ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES** et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)



QUE FAIRE  
EN CAS D'...

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

# ACCIDENT INDUSTRIEL ?

Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la **préfecture** : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir

- **IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE** pour le reconnaître en cas d'événement

- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** et munissez-vous de gros scotch

Alerte



Fin d'alerte



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ-VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres
- **CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS**, arrêtez la ventilation et la climatisation
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours

- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** afin de vous protéger des éclats de verre éventuels

- **EN CAS DE GÊNE RESPIRATOIRE** respirez à travers un linge humide



Jusqu'à la fin de l'alerte



**RESTEZ À L'ÉCOUTE**  
des consignes des autorités



**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER**  
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ABRI**,  
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



**NE FUMEZ PAS**,  
évitéz toute flamme ou étincelle

**POUR EN SAVOIR PLUS :** [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)



Liste des annexes :

- Plans
- Déclaration préalable changement de destination
- Facture de travaux - rappel
- Documents de construction
- Facture EBS
- Dossier de diagnostics immobiliers
- Etat des Risques et Pollutions - Cadastre
- Plan de prévention des risques littoraux
- Règlement du PPRL
- Brochure Mairie
- Rapport Géorisques