

Le présent document de renseignements d'urbanisme contient les règles, prescriptions et informations d'urbanisme fournies par les autorités compétentes, applicables au bien désigné ci-dessous, à la date de sa délivrance, à la demande de :

Maître Frédérique FEVRE  
Notaire à 01460 | MONTREAL LA CLUSE



### Bien Concerné

10 Route de la Cluse, 01130 NANTUA  
Réf. Cadastreale Principale : 000-AB-0842

### Identification des Parties

Vendeur : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DURDU  
Acquéreur : ABREU DUARTE Vitor Manuel

### Synthèse des renseignements d'urbanisme

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Droit(s) de préemption  | Concerné                      |
| Document(s) d'urbanisme                                       | PLUi HAUT BUGEY AGGLOMERATION |
| Zonage(s) d'urbanisme   | N/U4n                         |
| Servitude(s) d'utilité publique                               | PM1/AC4                       |
| Disposition(s) d'urbanisme et prescription(s) particulière(s) | Non concerné                  |

## RÉSUMÉ

### Droit(s) de préemption

Le bien concerné est localisé dans une zone soumise au(x) droit(s) de préemption(s) suivant(s) :

- Droit de préemption **Urbain simple (DPU)** (bénéficiaire : HAUT BUGEY AGGLOMERATION) sur la(les) parcelle(s) suivante(s) :  
- 000-AB-0842
- Droit de préemption **Espace naturel sensible (DPENS)** (bénéficiaire : AIN) sur la(les) parcelle(s) suivante(s) :  
- 000-AB-0842
- Droit de préemption **SAFER** (bénéficiaire : AUVERGNE RHONE ALPES) sur la(les) parcelle(s) suivante(s) :  
- 000-AB-0842

### Document(s) d'urbanisme

Le bien concerné est localisé dans une zone régie par le(s) document(s) d'urbanisme suivant(s) :

- PLUi HAUT BUGEY AGGLOMERATION (approuvé le 27/02/2025)

### Zonage(s) d'urbanisme

Le bien concerné est localisé dans le(s) zonage(s) d'urbanisme suivant(s) :

- N : Zone naturelle
- U4n : Zone urbaine a vocation principale habitat

### Servitude(s) d'utilité publique

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au bien concerné :

- PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)
- AC4, Site patrimonial remarquable de Nantua

Définition :

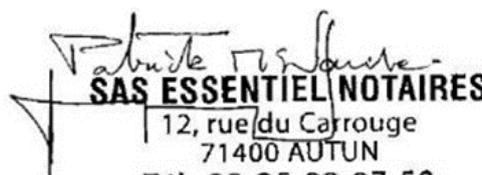
- PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)
- AC4 : Sites patrimoniaux remarquables

Pour connaître les servitudes d'utilité publique applicables à la parcelle, se reporter au C.U.

### Disposition(s) d'urbanisme et prescription(s) particulière(s)

Le bien n'est pas concerné par des dispositions d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

Ce document ne constitue pas et ne peut en aucun cas, constituer une autorisation d'urbanisme assimilable à un certificat d'urbanisme ou un permis de construire ou de démolir. Le présent document, établi et garanti par ESSENTIEL NOTAIRES, a pour seul but d'informer le notaire instrumentaire sur la situation du(des) bien(s) désigné(s) ci-dessus, au regard des règles d'urbanisme applicables.

  
**SAS ESSENTIEL NOTAIRES**  
12, rue du Carrouge  
71400 AUTUN  
Tél. 03 85 82 07 53  
SIRET 832 111 470 0023

---

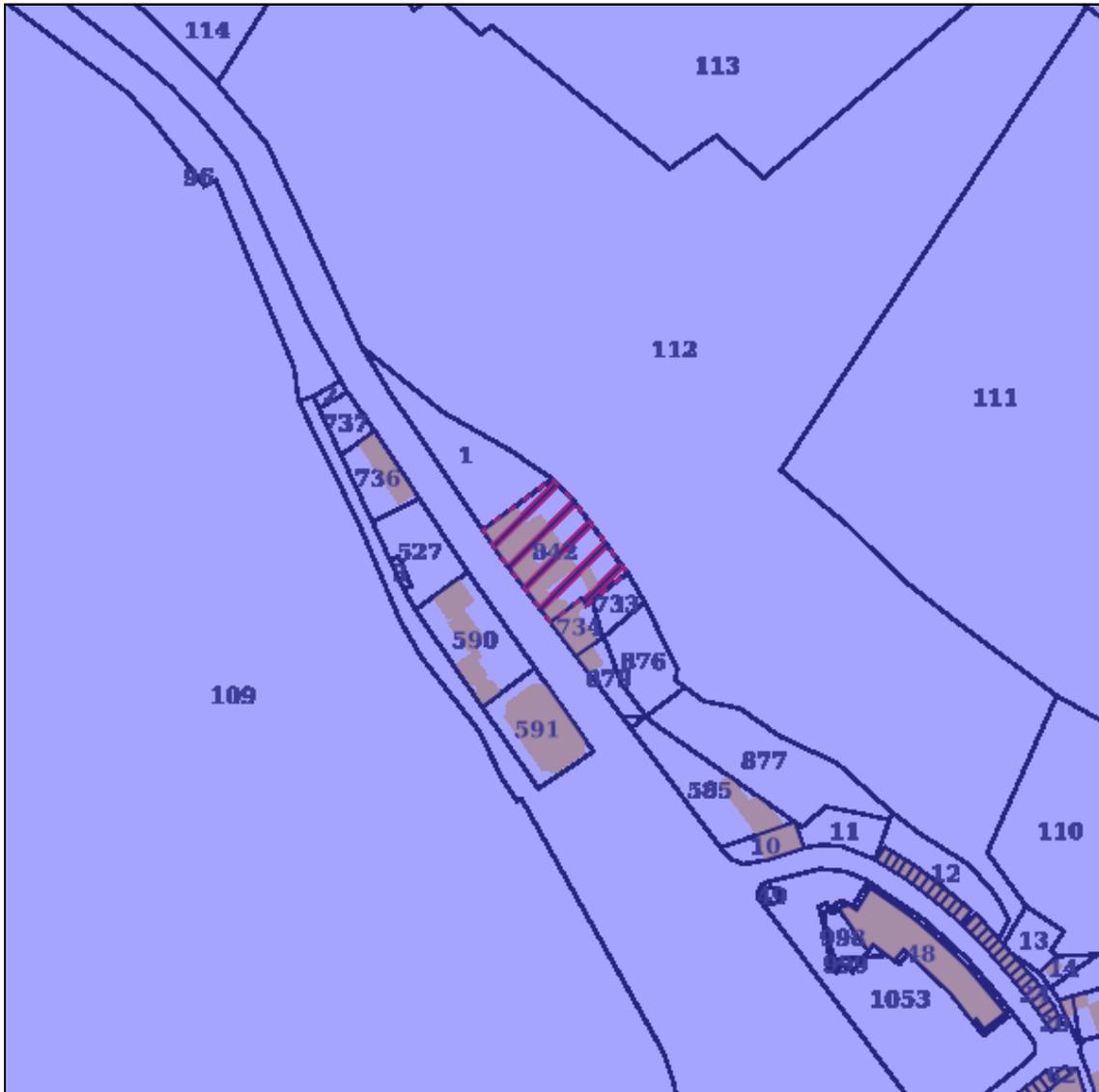
## INDEX

---

|  |    |
|--|----|
| <b>SYNTHESE DES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME</b> .....                           | 1  |
| <b>RÉSUMÉ</b> .....  | 2  |
| <b>Emprise d'un document d'urbanisme</b> .....                                 | 4  |
| <b>Zonage d'urbanisme</b> .....  | 5  |
| <b>Servitudes d'utilité publique</b> .....                                     | 9  |
| <b>Arrêté de protection de biotope</b> .....                                   | 11 |
| <b>Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique</b> ..... | 12 |
| <b>ASSURANCE</b> .....   | 13 |
| <b>SOURCES</b> .....   | 15 |

## Emprise d'un document d'urbanisme

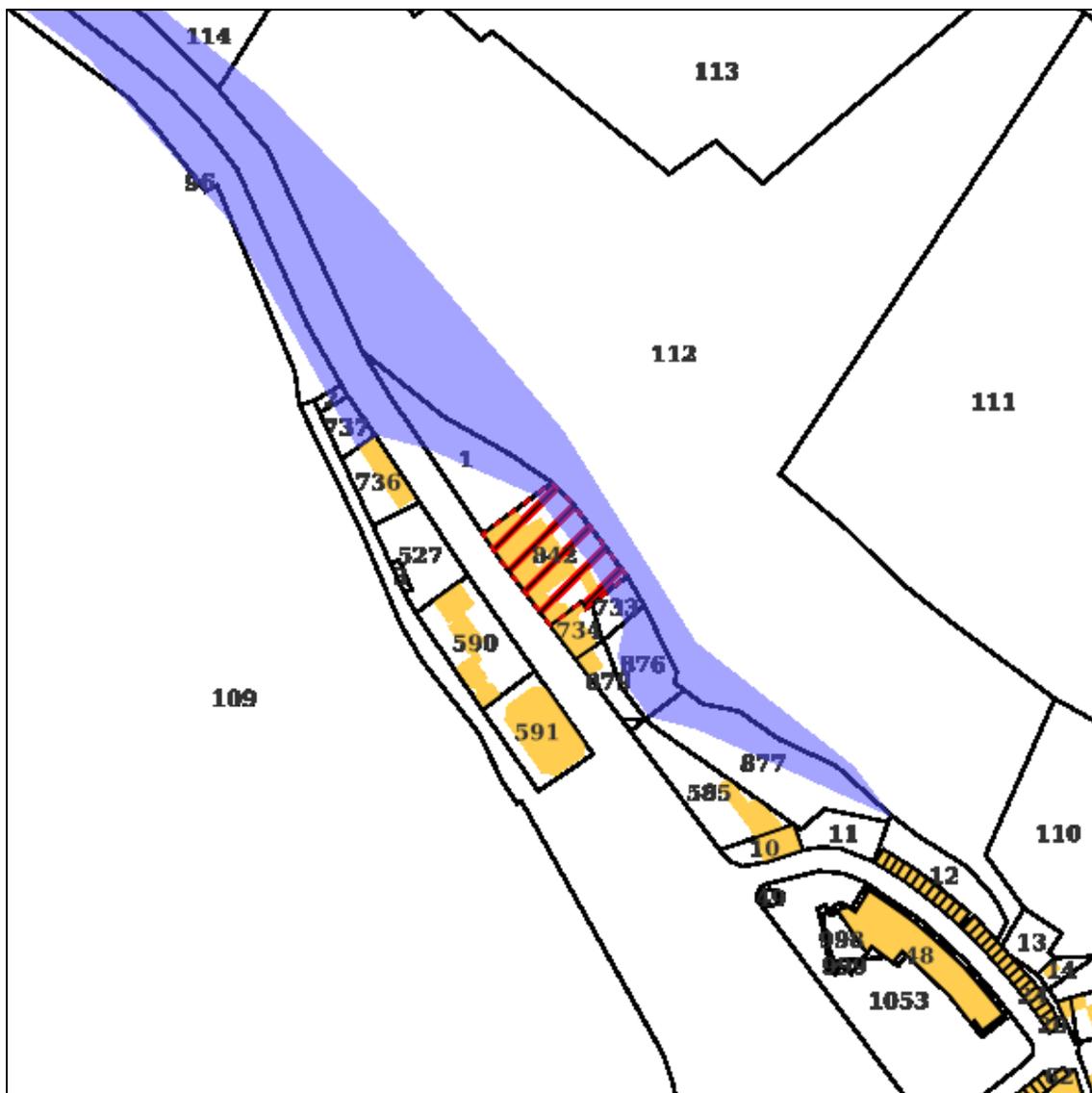
Cette page présente la position géographique du bien au sein de l'emprise d'un document d'urbanisme.



Le bien est concerné par l'emprise d'un document d'urbanisme suivant :  
- PLU Haut Bugey Agglomération

## Zonage d'urbanisme

Cette page présente la position géographique du bien au sein de sa zone d'urbanisme.

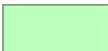


 N : Zone naturelle

Le bien est concerné par le zonage d'urbanisme suivant :  
- N : Zone naturelle

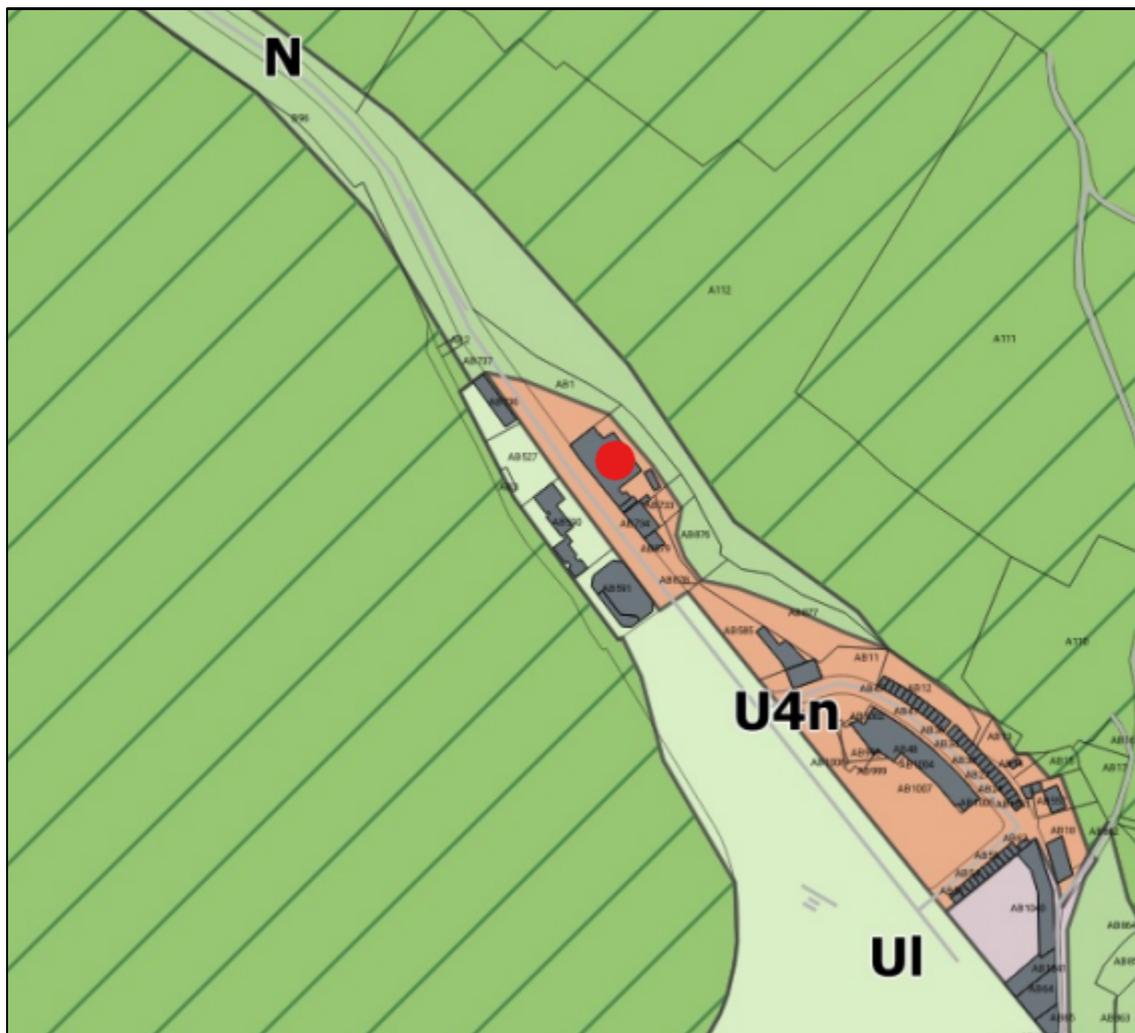
## Zonage d'urbanisme



 U4n : Zone urbaine a vocation principale habitat

Le bien est concerné par le zonage d'urbanisme suivant :  
- U4n : Zone urbaine a vocation principale habitat

## Zonage d'urbanisme

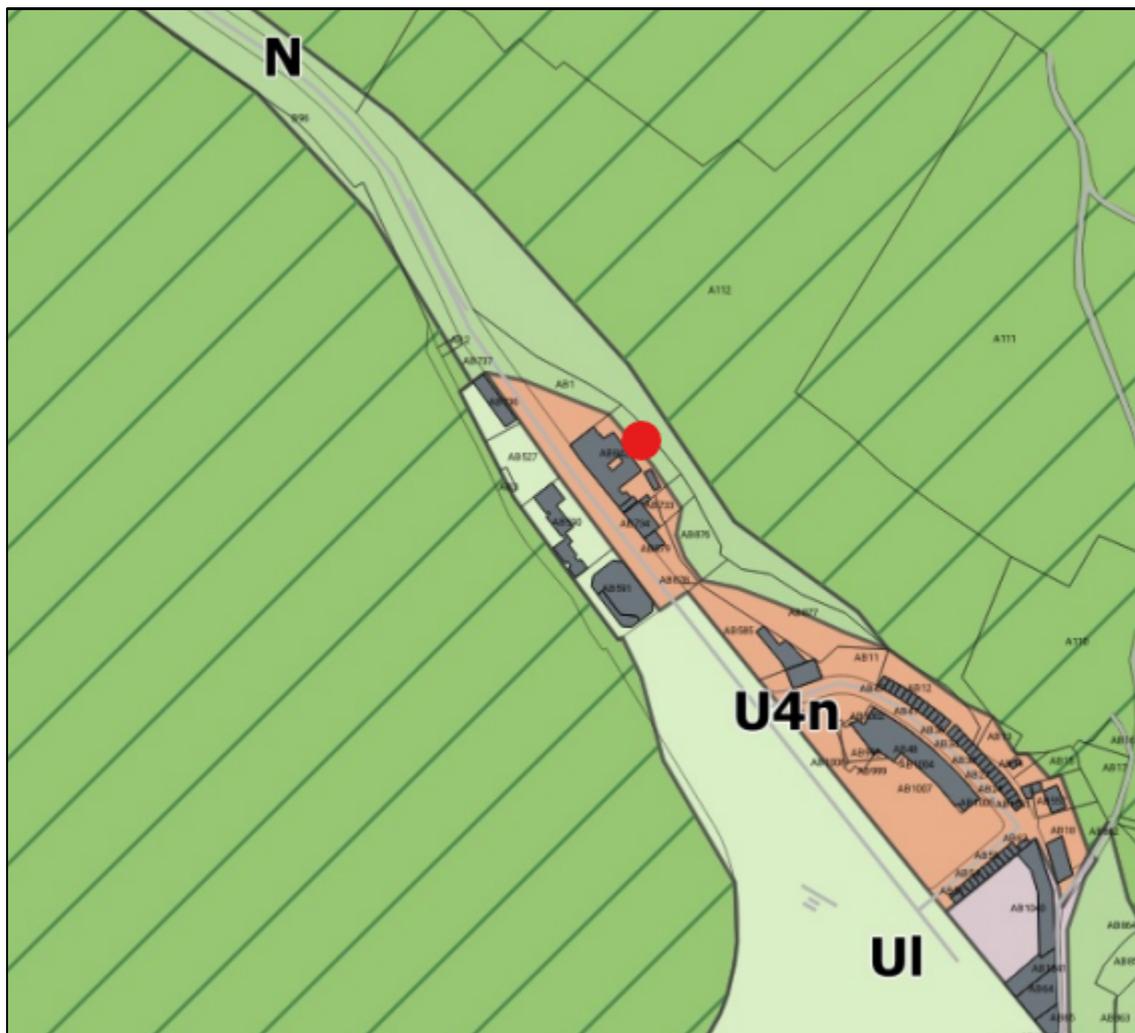


U4 / U4c / U4n

Le bien est concerné par le zonage d'urbanisme suivant :

- U4n : Zone urbaine a vocation principale habitat

## Zonage d'urbanisme

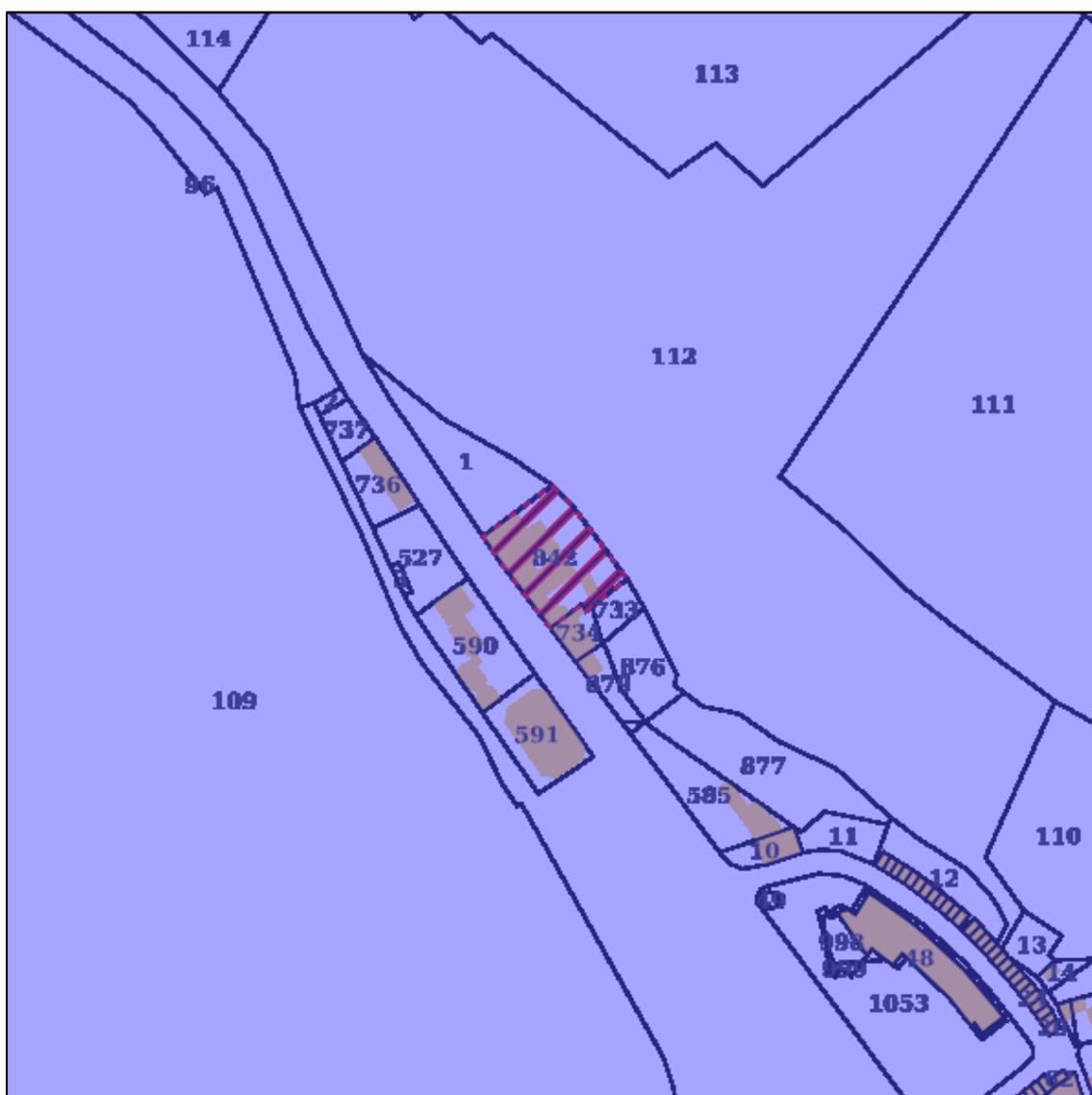


**N : Zone naturelle**

Le bien est concerné par le zonage d'urbanisme suivant :  
- N : Zone naturelle

## Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général. Les servitudes d'utilité publique sont en France des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme français. Pour connaître les servitudes d'utilité publique applicables à la parcelle, se reporter au C.U.

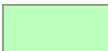


 PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)

Le bien est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :  
- PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)

## Servitudes d'utilité publique



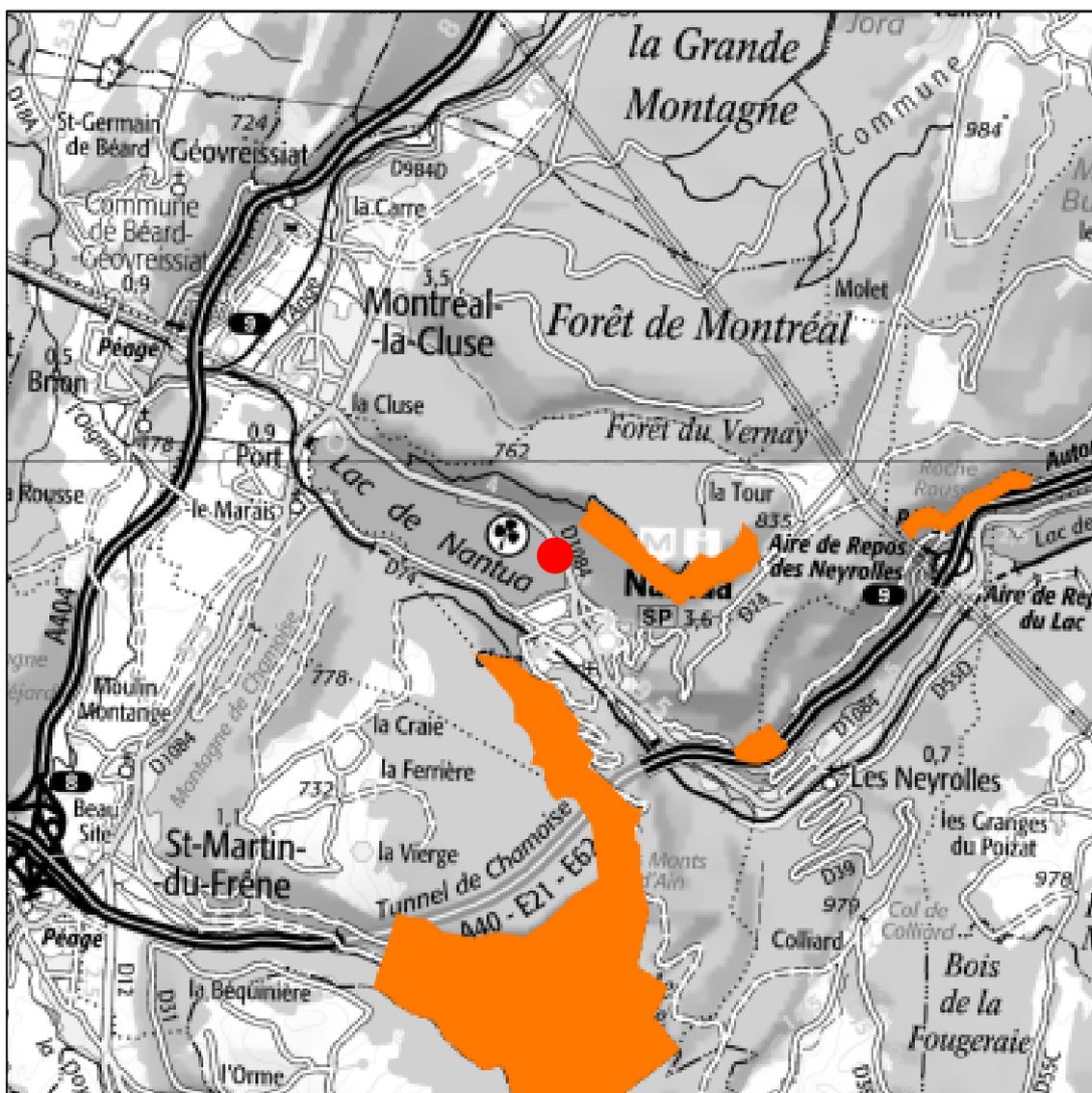
 AC4, Site patrimonial remarquable de Nantua

Le bien est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :  
- AC4, Site patrimonial remarquable de Nantua

## Arrêté de protection de biotope

L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- la préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R 411-1 du code de l'environnement. (R 411-15 du code de l'environnement)
- la protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique. (article R 411-17 du code de l'environnement)

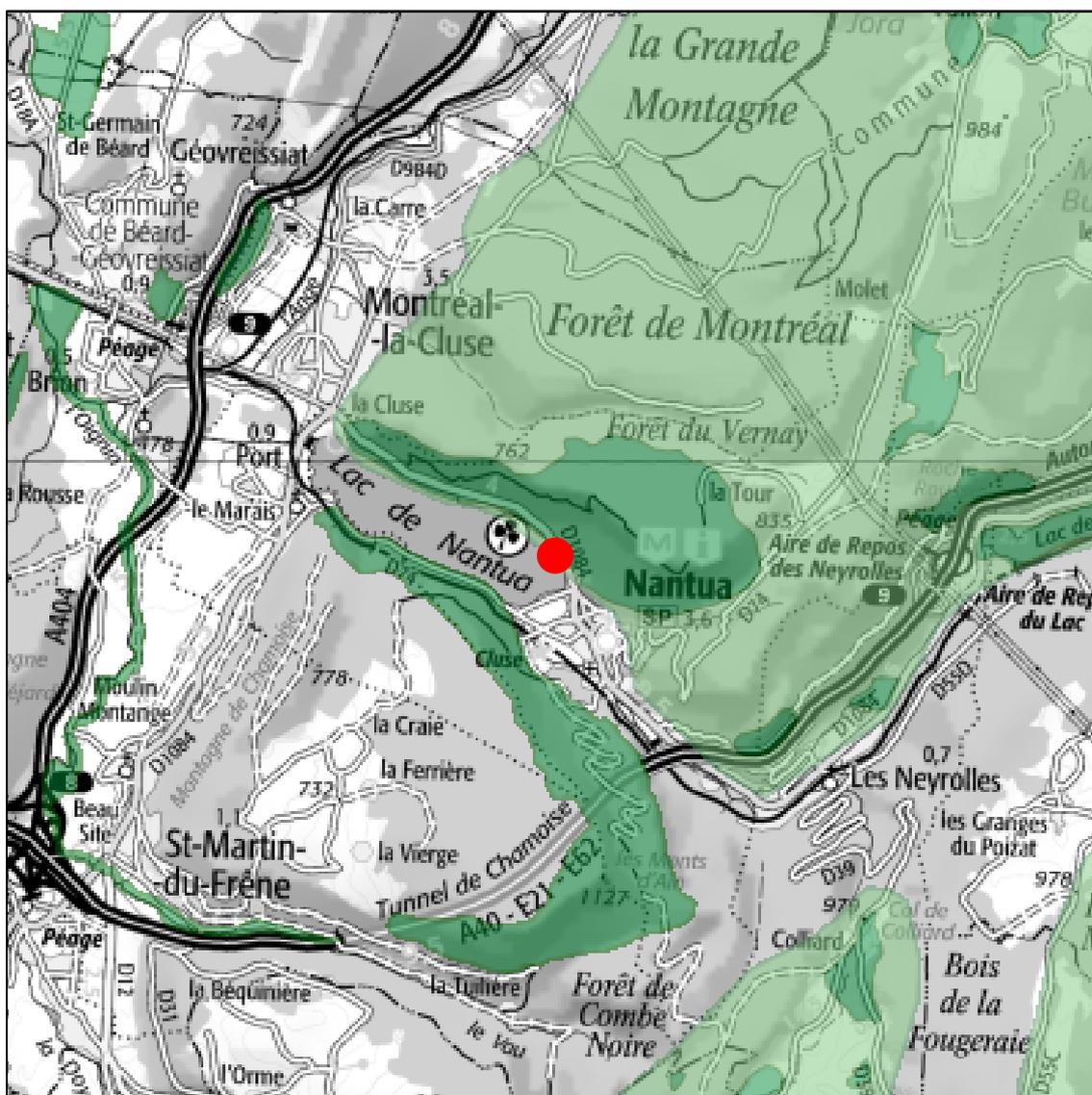


 Arrêté de protection de biotope

## Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire). On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire
- les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que les milieux alentours



# ASSURANCE



Generali  
Professionnels - Souscription gestion  
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION  
ENTREPRISE ET DIRIGEANT  
n° AT828838

ESSENTIEL NOTAIRES  
12 RUE DU CARROUGE  
71400 AUTUN

## Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 4 décembre 2024

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AT828838 garantit :

ESSENTIEL NOTAIRES 12  
RUE DU CARROUGE  
71400 AUTUN

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- 1- Exploitation d'un site internet et d'une application permettant la mise à disposition de documents d'urbanisme de type :
  - ERP (Etat des Risques et Pollution), NRU (Note de Renseignement d'Urbanisme), droit de preemption, Non Perils, Alignement, Hygiène, Salubrité, Numerotage,
  - droit de preemption, certificats de carrières géologique, concordance cadastrale, ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), etc.
- 2- Constitution de dossiers dans le cadre de ventes, successions, formalités immobilières,
- 3- Organisation de visio-conférences, permettant la réalisation de signatures d'actes sous seing privé à distance.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

| GARANTIES   | MONTANTS   |
|---|--|
| <b>Responsabilité Civile avant Livraison</b>  |  |
| Tous dommages confondus   | 10 000 000 EUR<br>par sinistre   |
| Dont :  |  |
| • Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles | 2 000 000 EUR<br>par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes |
| • Dommages matériels et immatériels consécutifs   | 3 000 000 EUR<br>par sinistre  |
| • Dommages immatériels non consécutifs  | 500 000 EUR<br>par sinistre  |
| • Atteintes accidentelles à l'environnement sur site non soumis à autorisation ou enregistrement                    | 750 000 EUR<br>par année d'assurance                                       |

1 / 2



## ASSURANCE



Attestation contrat N°AT828838

| GARANTIES  | MONTANTS                               |
|--|--|
| <b>Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle</b>   |  |
| <b>Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus</b>  | 3 000 000 EUR<br>par année d'assurance |
| Dont :   |  |
| • Dommages immatériels non consécutifs   | 3 000 000 EUR<br>par année d'assurance |
| • Frais de restauration de l'image de marque   | 200 000 EUR<br>par année d'assurance   |
| • Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution | 500 000 EUR<br>par année d'assurance   |
| <b>Frais de prévention</b>   |  |
| Frais de prévention  | 75 000 EUR<br>par année d'assurance    |
| <b>Responsabilité Environnementale</b>   |  |
| <b>Pertes pécuniaires</b>  | 500 000 EUR<br>par année d'assurance   |
| Dont :   |  |
| • Frais de prévention  | 150 000 EUR<br>par année d'assurance   |
| <b>Atteinte Logique / Cyber</b>  |  |
| <b>Tous dommages et frais confondus</b>  | 150 000 EUR<br>par année d'assurance   |
| Dont :   |  |
| • Frais de notification  | 50 000 EUR<br>par année d'assurance    |
| • Frais en cas d'atteinte à la réputation  | 50 000 EUR<br>par année d'assurance    |
| <b>GARANTIE JURIDIQUE</b>  |  |
| <b>Defense Penale et Recours</b>   | SOUSCRIT                               |

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA  
Directeur des Opérations

FS/PP019 / 604727544

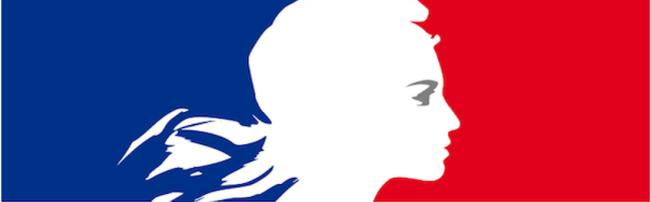
2040 H

2 / 2



## SOURCES

Le présent document d'information est établi à partir des informations recueillies, sur les sources indiquées ci-dessous ainsi que celles collectées et vérifiées auprès des autorités compétentes (Régions, Départements, Communes, Communautés de communes, Communautés d'agglomérations).

| Nom du fournisseur de données | Adresse du site web   | Logo  |
|-------------------------------|---|---|
| Data.gouv                     | <a href="https://www.data.gouv.fr/">https://www.data.gouv.fr/</a>                                   | <br><b>data.gouv.fr</b> |
| Géoportail de l'urbanisme     | <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/F">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/F</a> |                        |
| BRGM                          | <a href="https://www.brgm.fr/">https://www.brgm.fr/</a>   |                       |
| IGN                           | <a href="https://www.ign.fr/">https://www.ign.fr/</a>   |                      |