

COMPROMIS DE VENTE
Madame CHAUVIERE/ SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR

Madame Michèle Jeanne Marguerite ANTECH, Propriétaire, épouse de Monsieur Jean-Christophe Arthur CHAUVIERE, demeurant à SAINT-HILAIRE (11250) 14 Avenue du Béal.

Née à CARCASSONNE (11000) le 10 janvier 1962.

Mariée à la mairie de NARBONNE (11100), le 12 novembre 1993 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean PONS, notaire à LIMOUX (11300), le 1er octobre 1993.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présente

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « SAS HECTARE », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660, au capital de 35.100.000,00 Euros.

FC

MAC

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florent CADENEL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, 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.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entres les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous. Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de SAINT HILAIRE (11250)

Une superficie d'environ 10.185m² à détacher d'un plus grand ensemble constitué de la parcelle cadastrée sur ladite commune section B numéro 636 de 12.385 m², conformément au plan ci-annexé et visé par les parties. Le VENDEUR conservant 2.200 m².

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 60.000,00€ (SOIXANTE MILLE EUROS), converti en l'obligation pour l'ACQUEREUR de viabiliser TROIS (3) parcelles d'une superficie de 700m², 700m² et 800m² restant la propriété du VENDEUR, et constituant les lots n° 7, 8 et 9 figurés sur le plan d'avant-projet sommaire en date du 16 novembre 2021, demeuré annexé aux présentes et approuvé par les parties.

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de création d'une autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part

MAC

FC

de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc...

Le privilège du VENDEUR, remplacé éventuellement par une caution bancaire garantira au VENDEUR la mise en viabilité des parcelles susvisées restant sa propriété.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de un an à compter de la réitération des présentes par acte authentique. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Le VENDEUR aura donc la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Que le VENDEUR transfère à l'ACQUEREUR le permis d'Aménager PA01134419H0002 validé le 11 janvier 2021 permettant la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un permis d'Aménager modificatif, purgé de tous recours et retrait et exécutoire, permettant la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat.

PC

HAC

3° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 2.5%

4° - Que l'ACQUEREUR au minimum obtienne la réservation de 4 lots du programme.

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.

FC

MAC

- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître Michel BESANCENOT, notaire à CARCASSONNE (Aude).

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans un délai de 18 mois à compter de la signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

- Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

- Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

FC

MA C

9 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

10 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

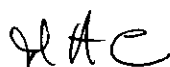
12 - ETUDE GEOTECHNIQUE

En l'espèce, une étude géotechnique telle que prescrite par les articles L 112-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation doit être effectuée par l'acquéreur à son initiative et à ses frais exclusifs, ainsi qu'il s'y engage expressément, déchargeant le VENDEUR de toute obligation à ce sujet.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée aux articles R 112-6 et R 112-7 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble. Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.



13 - DOCUMENTS ANNEXES

Sont demeurés joints et annexés aux présentes :

- un état des risques et pollutions concernant l'immeuble objet des présentes ;
- une consultation de la base de données GEORISQUES concernant l'immeuble objet des présentes.

14 - CLOTURE

FAIT à CARCASSONNE,

Le 14 décembre 2021,

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Michel BESANCENOT, Frédéric DUPUY, Laurent THIEBAUT, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CARCASSONNE (Aude), 530 Boulevard Denis Papin qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

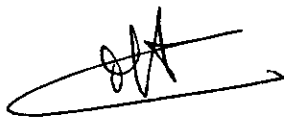
Les présentes comprenant :

- 7 pages
- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

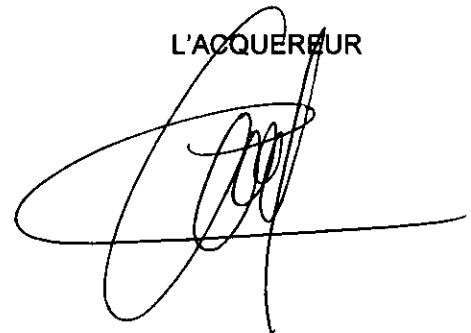
FE

RAC

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



DECISION DU PRESIDENT

Le 24 novembre 2020

A 10 H

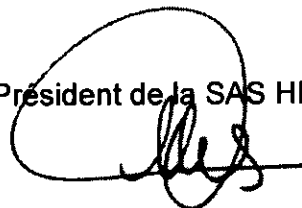
En application de l'article L.227-6, alinéa 2 du Code du Commerce, il a été pris par Monsieur Guilhem PORTALES, en sa qualité de Président de la SAS HECTARE, la décision suivante :

" Monsieur Florent CADENEL, agissant en qualité de Responsable Développement, a tous pouvoirs pour signer pour et au nom de la SAS HECTARE, les offres d'achat, les promesses de vente, les compromis de vente, les conventions de PUP et leurs avenants, ainsi que les actes d'échange, d'achat et de vente et les dépôts de pièces y afférents, ainsi que toutes constitutions de servitudes relatives à tous biens immobiliers situés dans le département de l'Aude, le tout dans les conditions conformes à l'intérêt de la société.

Effectuer toutes démarches afin de représenter la SAS HECTARE et son président en vertu du présent mandat valable jusqu'au 31 Décembre 2021".

Fait à VENDARGUES

Le Président de la SAS HECTARE



HECTARE HÉRAULT

75, Z.I Les Portes Domitiennes - RN 113 - CS 30020 - 34741 VENDARGUES Cedex
Téléphone : 04 67 79 84 83 - Fax : 04 67 79 84 91 - Mail : montpellier@hectare.fr

MAIRIE-11-CARCASSONNE (11069)
Vérification Acte de Naissance

Réponse

Date de traitement	2021-07-29T12:41:02.348+02:00
Référence réponse	43284930
Numéro d'acte	47 (année : 1962)

ETAT CIVIL

Titulaire

Nom	ANTECH
Prénoms	Michèle, Jeanne, Marguerite
Sexe	Féminin
Date de naissance	10/01/1962
Ville de naissance	Carcassonne
Pays/Dépt	FRANCE - 11

Parent

Nom	ANTECH
Prénoms	Georges, Jean, Marc
Sexe	Masculin
Date de naissance	16/12/1933
Ville de naissance	Carcassonne
Pays/Dépt	FRANCE

Parent

Nom	FONTAN-LAFON
Prénoms	Jeanne, Antoinette, Rose
Sexe	Féminin
Date de naissance	10/03/1936
Ville de naissance	Bagnères-de-Luchon
Pays/Dépt	FRANCE - 31

Mentions

101	12/11/1993	Mariage	Mariée à NARBONNE (Aude) le 12 novembre 1993 avec Jean, Christophe, Arthur CHAUVIERE.
-----	------------	---------	--

Fin des données

43284930	2021-07-24T12:14:53.253+02:00	1627949886975_11069_11069_21771865
NOT	2021-07-23T16:16:46.9751083+02:00	not
1018258 / Madame ANTECH Michèle Jeanne Marguerite / Naissance		11069
MAIRIE-11-CARCASSONNE		
11069_58187_20210728164928		RP.0.5a
ARPPR	1	43284930
VAN		00000
Acte trouvé		
pdfg 3.6.04 [(C) ANTS 2015]		3.6.04
3.6.04		20210729144108
e7bdddf23fbbf84da2f484baec8aee63ccec177a4111733262981db9d3ccaa		8c5c8488bd428c3665a81c5b6f286ee0671bdabea5ebae639c963489e25dfc

MAIRIE-11-NARBONNE (11262)
Vérification Acte de Mariage

Réponse

Date de traitement	2021-07-26T09:40:45.213+02:00
Référence réponse	43284943
Numéro d'acte	204 (année : 1993)

ACTE MARIAGE**Evènement**

Date et Heure	12/11/1993 11h30
Lieu	
N° Voie / Voie	B.P. 823
Commune	Narbonne
Pays/Départ	FRANCE - 011

Contrat

Contrat (O/N)	0
Date	01/10/1993
Nom Notaire	Maître Jean François PONS
CRPCEN Notaire	
Commune	
Pays/Départ	
Choix de loi applicable	

Titulaire

Nom	CHAUVIÈRE
Prénoms	Jean-Christophe, Arthur
Date de Naissance	19/10/1962
Sexe	Masculin
Ville de Naissance	SAINT-MIHIEL
Pays/Départ	
Profession	Directeur de Société
Domicile	
N° Voie / Voie	route littorale à Narbonne Plage
Commune	NARBONNE
Pays/Départ	
Mode de dissolution de l'union antérieure (Décès/Divorce)	
Nom ex-conjoint	
Prénoms	

Parent

Nom	CHAUVIÈRE
Prénoms	André, Arthur
Sexe	Masculin

Parent

Nom	MONCHANIN
Prénoms	Nicole, Marie-Louise
Sexe	Féminin

Parent

Nom	
Prénoms	
Sexe	

Parent

--	--

Nom	
Prénoms	
Sexe	

Conjoint

Nom	ANTECH
Prénoms	Michèle, Jeanne, Marguerite
Date de Naissance	10/01/1962
Sexe	Féminin
Ville de Naissance	CARCASSONNE
Pays/Départ	
Profession	responsable formation
Domicile	
N° Voie / Voie	Domaine de Flanian
Commune	LIMOUX
Pays/Départ	
Mode de dissolution de l'union antérieure (Décès/Divorce)	
Nom ex-conjoint	
Prénoms	

Parent

Nom	ANTECH
Prénoms	Georges, Jean, Marc
Sexe	Masculin

Parent

Nom	FONTAN-LAFON
Prénoms	Jeanne, Antoinette, Rose
Sexe	Féminin

Parent

Nom	
Prénoms	
Sexe	

Parent

Nom	
Prénoms	
Sexe	

Officier de l'état civil ayant célébré ou établi l'acte

Informations	Hubert MOULY, Maire de Narbonne Vice-Président du Conseil Régional LANGUEDOC-ROUSSILLON, Officier de l'Etat Civil de la Ville de NARBONNE.
--------------	--

Mentions

Fin des données

43284943	2021-07-24T12:15:10.468+02:00	1627049823192_11002_11262_21771882
NOT	2021-07-23T16:17:03.1921758+02:00	not
1818258 / Madame ANTECH Michèle Jeanne Marguerite / Mariage		11262
MAIRIE-11-NARBONNE		
11262_75911_26/07/2021 11:40:42		RP.0.5a
ARPPR	1	43284943
VAM		00000
Acte trouvé		
Pdfg 3.6.04 [(C) ANTS 2015]		3.6.04
3.6.04		20210726114046
242d095ea4e6bd24dd37cbab8c785fd8d3185e8baba18d2c2e1a7c8363c8d96c		ff89bbeed770f41d90ef38b968f0d974ef8fb79b4c71c4879074a6c6dca4f29a



N° de gestion 1989B00907

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**
à jour au 30 novembre 2021**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	351 338 660 R.C.S. Montpellier
<i>Date d'immatriculation</i>	18/07/1989
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SAS HECTARE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	35 100 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	Rue du Romarin Bp 18 Clos des Chanterelles 34830 Clapiers
<i>Activités principales</i>	Lotisseur aménageur l'acquisition ou la réalisation d'ensembles immobiliers la location immobilière y de logements sociaux toutes opérations de promotions l'achat de terrains agricoles. Toutes réalisations à caractère immobilier ou agricole le financement la recherche de crédits toutes opérations d'emprunt nécessaires aux activités immobilières marchand de biens. Négociation mise en viabilité de tous biens immobiliers. Assistance administrative secrétariat conseil gestion de toutes sociétés intervenant dans l'immobilier. Acquisition prise de participation prise ou mise en gérance de tous fonds de commerce de nature similaire ou connexe, concession franchise, prise, achat, mise en valeur, exploitation et vente de tous brevets français et étrangers certificats d'addition et brevets de perfectionnement, méthodes procédés inventions marques de fabrique moyens de fabrication se rattachant directement ou indirectement à l'activité, concession de toutes licences totales ou partielles desdits brevets. Participation de la société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher à l'objet social par voie de création de sociétés nouvelles d'apport commandite souscription rachat de titres ou droits sociaux fusion alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 17/07/2088
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**Président**

<i>Nom, prénoms</i>	PORTALES Guilhem, Charles Octave
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 03/05/1981 à Montpellier (34)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	15 Rue des Cistes 34740 Vendargues

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	PORTALES Robin, Max, Ghislain
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 31/03/1989 à Montpellier (34)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	157 Impasse Le Clairval 34730 Prades-le-Lez

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	PORTALES Laury, Georgette, Simone
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/01/1980 à Montpellier (34)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	124 Chemin des Térébinthes 34830 Clapiers

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	PORTALES Anne, Nelly, Renée
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 15/05/1983 à Montpellier (34)

N° de gestion 1989B00907

Nationalité	Française
Domicile personnel	130 Chemin des Térébinthes 34830 Clapiers

Directeur général

Dénomination	SAS HECTARE HOLDING
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	251 Rue du Romarin Clos des Chanterelles 34830 Clapiers
Immatriculation au RCS, numéro	449 609 791 RCS Montpellier

Commissaire aux comptes titulaire

Nom, prénoms	GOGUET Pierre
Nationalité	Française
Domicile personnel ou adresse professionnelle	251 Avenue de la Marne 33700 Mérignac

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination	EXCO ECAF
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	174 Avenue du Truc 33700 Mérignac
Immatriculation au RCS, numéro	320 544 000 Bordeaux

Commissaire aux comptes suppléant

Nom, prénoms	LAFARGUE Philippe
Date et lieu de naissance	Le 16/08/1972 à Mont-de-Marsan (40)
Nationalité	Française
Domicile personnel ou adresse professionnelle	58 Rés Gischia Rue des Pyrénées 40100 Dax

Commissaire aux comptes suppléant

Dénomination	EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	2 Rue des Feuillants 31076 Toulouse Cedex 3
Immatriculation au RCS, numéro	540 800 406 Toulouse

SOCIETE RESULTANT D'UNE FUSION OU D'UNE SCISSION

- Mention n° 29246 du 05/11/2020

Opération de fusion à compter du 30/09/2020. Société(s) ayant participé(s) à l'opération : TERRAINS SUD DE FRANCE, Société à responsabilité limitée, bp 30020 75 Rue les Portes Domitiennes 34741 Vendargues Cedex (RCS Montpellier 398 465 369), GPIM Société à responsabilité limitée, bp 30020 75 Rue les Portes Domitiennes 34741 Vendargues Cedex (RCS Montpellier 398 550 723), OCCITANIE TERRAINS Société à responsabilité limitée, bp 30020 75 Rue les Portes Domitiennes 34741 Vendargues Cedex (RCS Montpellier 824 795 918), SUD COMMERCIALISATION TERRAINS Société à responsabilité limitée, bp 30020 75 Rue les Portes Domitiennes 34741 Vendargues Cedex (RCS Montpellier 384 728 309), VIA TERRE Société à responsabilité limitée, bp 30020 75 Rue les Portes Domitiennes 34741 Vendargues Cedex (RCS Montpellier 384 770 756)

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	75 Zone Industrielle les Portes Domitiennes Bp 30020 34741 Vendargues Cedex
Nom commercial	HECTARE
Activité(s) exercée(s)	Lotisseur aménageur l'acquisition ou la réalisation d'ensembles immobiliers la location immobilière y de logements sociaux toutes opérations de promotions l'achat de terrains agricoles. Toutes réalisations à caractère immobilier ou agricole le financement la recherche de crédits toutes

Greffes du Tribunal de Commerce de Montpellier

9 RUE DE TARRAGONE
34070 MONTPELLIER

N° de gestion 1989B00907

opérations d'emprunt nécessaires aux activités immobilières marchand de biens. Négociation mise en viabilité de tous biens immobiliers. Assistance administrative secrétariat conseil gestion de toutes sociétés intervenant dans l'immobilier. Acquisition prise de participation prise ou mise en gérance de tous fonds de commerce de nature similaire ou connexe, concession franchisation, prise, achat, mise en valeur, exploitation et vente de tous brevets français et étrangers certificats d'addition et brevets de perfectionnement, méthodes procédés inventions marques de fabrique moyens de fabrication se rattachant directement ou indirectement à l'activité, concession de toutes licences totales ou partielles desdits brevets. Participation de la société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher à l'objet social par voie de création de sociétés nouvelles d'apport commandite souscription rachat de titres ou droits sociaux fusion alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

<i>Date de commencement d'activité</i>	01/07/1989
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Achat
<i>Précédent propriétaire</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	PORTALES Max Jean-Louis
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	332 140 763
<i>Nom du journal d'annonces légales</i>	Hérault judiciaire & commercial
<i>Date de parution</i>	05/04/2001
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

IMMATRICULATIONS HORS RESSORT

R.C.S. Carcassonne
R.C.S. Narbonne
R.C.S. Aix-en-Provence
R.C.S. Nîmes
R.C.S. Toulouse
R.C.S. Perpignan

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Département :
AUDE

Commune :
SAINT HILAIRE

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 17/11/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

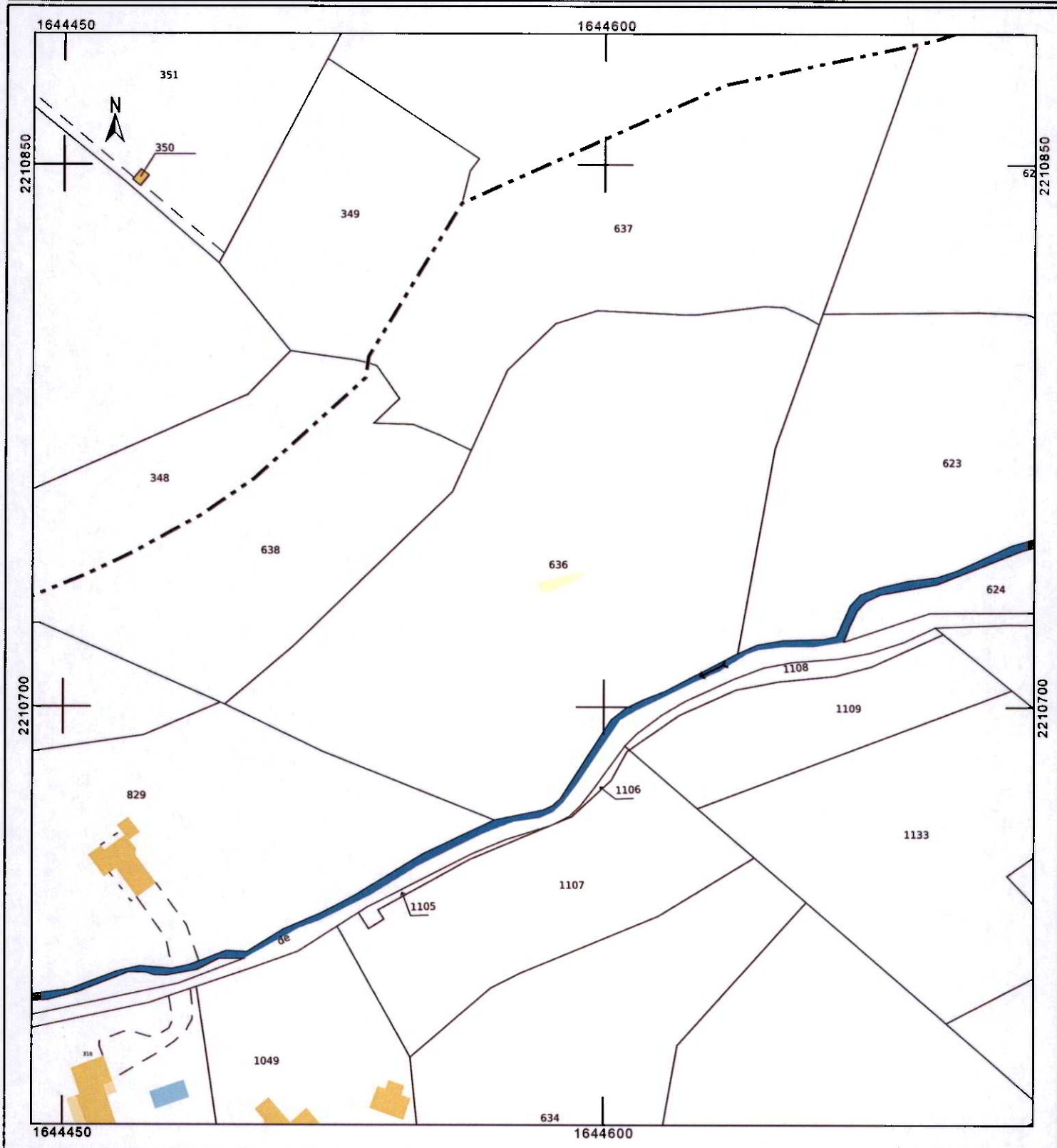
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques Place
gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

[Signature]



Département :
AUDE

Commune :
SAINT HILAIRE

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 17/11/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

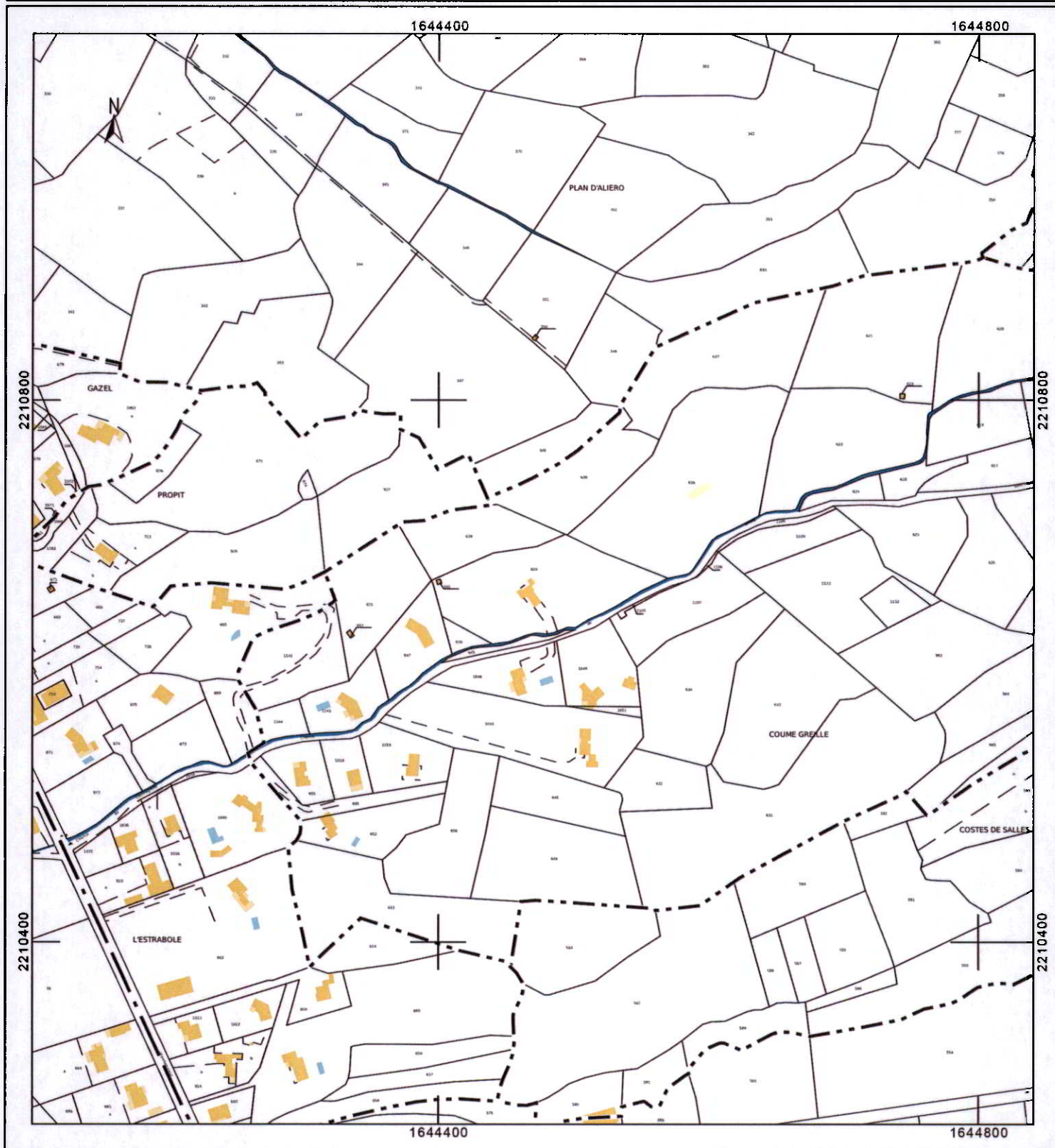
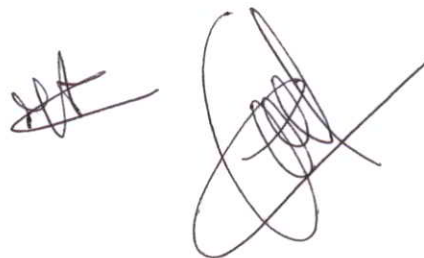
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques Place
gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune de SAINT HILAIRE
AVANT PROJET SOMMAIRE

HECTARE
28 RUE AIME RAMOND
11 009 CARCASSONNE

Echelle : 1/500 °

Date : 16/11/2021

- Périmètre de l'opération
- Chaussée
- Chaussée en résine gravillonnée (ou autre revêtement)
- Cheminement piéton
- Espace vert
- OM Local OM

- Stationnement visiteur PMR (1 unité)
- Stationnement visiteur (9 unités)
- Accès bassin de rétention
- Stationnement privé non clos (emprise minimale 5,00m x 5,00m)
- Stationnement privé non clos (emprise minimale 3,50m x 10,00m)

- Servitude de vue à l'étage (cf. PA10)
- Zone constructible en R+0 et R+1
- Servitude plantandi non close, charge acquéreur, largeur 1,50 mètres. Obligation de se cloîtrer en arrière



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement



Réalisé en ligne* par	M.BESANCENOT, F.DUPUY, L.THIEBAUT
Numéro de dossier	
Date de réalisation	17/11/2021

Localisation du bien	Coume Greille 11250 ST HILAIRE
Section cadastrale	000 B 636
Altitude	201.11m
Données GPS	Latitude 43.094715 - Longitude 2.319414

Désignation du vendeur	CHAUVIERE Michèle
Désignation de l'acquéreur	SAS HECTARE

* Document réalisé en ligne par M.BESANCENOT, F.DUPUY, L.THIEBAUT qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 2 - Faible			EXPOSÉ **	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			NON EXPOSÉ **	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ **	-
PPRn	Inondation	Approuvé le 21/12/2004	EXPOSÉ	Voir prescriptions (1)
PPRn	Inondation par crue	Approuvé le 13/07/2021	EXPOSÉ	Voir prescriptions (1)
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain Argile	Informatif (2)	EXPOSÉ **	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (2)	EXPOSÉ **	-
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)				
Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de ST HILAIRE				
-	Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	Informatif	NON EXPOSÉ **	-

** Réponses automatiques générées par le système.

(1) **Information Propriétaire** : Votre immeuble est concerné par des prescriptions de travaux.

Vous devez répondre manuellement sur l'imprimé Officiel (page 2) si "OUI" ou "NON" les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR ont été réalisés.
(Ceci peut concerner les PPR naturels, miniers et technologiques). Pour plus d'informations, se référer au "Règlement Plan de Prévention et Prescriptions de Travaux".

(2) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Risques et Pollutions**
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L 125-7 du Code de l'Environnement

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.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 2011098-0010 du 08/04/2011

mis à jour le

Adresse de l'immeuble
Coume Greille
11250 ST HILAIRE

Cadastre
000 B 636

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 13/07/2021 ¹ oui ☒ non ☐
- ¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : autres ☐
- inondation ☒ crue torrentielle ☐ mouvements de terrain ☐ avalanches ☐ sécheresse / argile ☐
cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐ séisme ☐ volcan ☐
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui ☒ non ☐
² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date ³ oui ☐ non ☒
- ³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : mouvements de terrain ☐ autres ☐
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui ☐ non ☒
⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé ⁵ oui ☐ non ☒
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐ projection ☐ risque industriel ☐
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui ☐ non ☒
- ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐
- ⁶ 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 oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble est situé dans une commune 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 commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) NC* ☐ oui ☐ non ☒
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T**

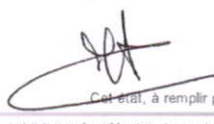
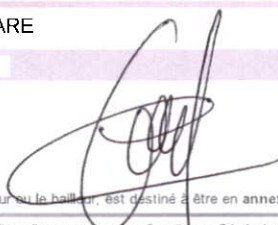
- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente ** catastrophe naturelle, minière ou technologique oui ☒ non ☐

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

Carte Sismicité, Carte Inondation, Carte Inondation par crue

Vendeur - Acquéreur

Vendeur CHAUVIERE Michèle
Acquéreur SAS HECTARE
Date 17/11/2021 Fin de validité 17/05/2022

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.nota-risques-urba.fr/>
© 2021 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Aude
Adresse de l'immeuble : Coume Greille 11250 ST HILAIRE
En date du : 17/11/2021

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	
Inondations, coulées de boue et effets exceptionnels dus aux précipitations	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992	
Inondations et coulées de boue	23/06/1992	24/06/1992	16/10/1992	17/10/1992	
Inondations et coulées de boue	26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992	13/10/1992	
Inondations et coulées de boue	06/12/1996	12/12/1996	21/01/1997	05/02/1997	
Inondations et coulées de boue	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999	
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	
Inondations et coulées de boue	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	
Inondations et coulées de boue	14/10/2018	15/10/2018	17/10/2018	18/10/2018	
Inondations et coulées de boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	

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

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : CHAUVIERE Michèle

Acquéreur : SAS HECTARE

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.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

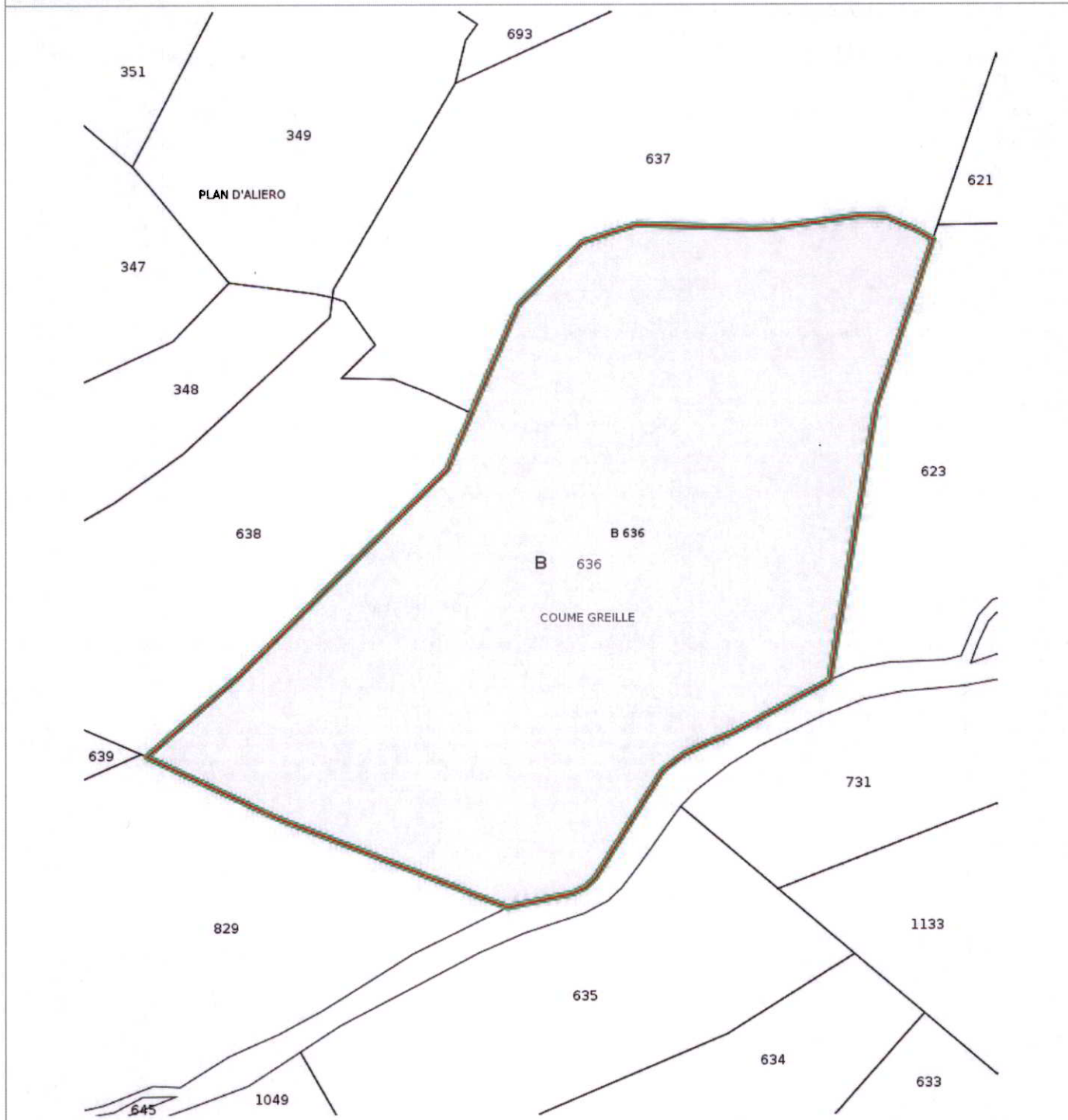
Département : Aude

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

Commune : ST HILAIRE

IMG REPERE

Parcelles : 000 B 636

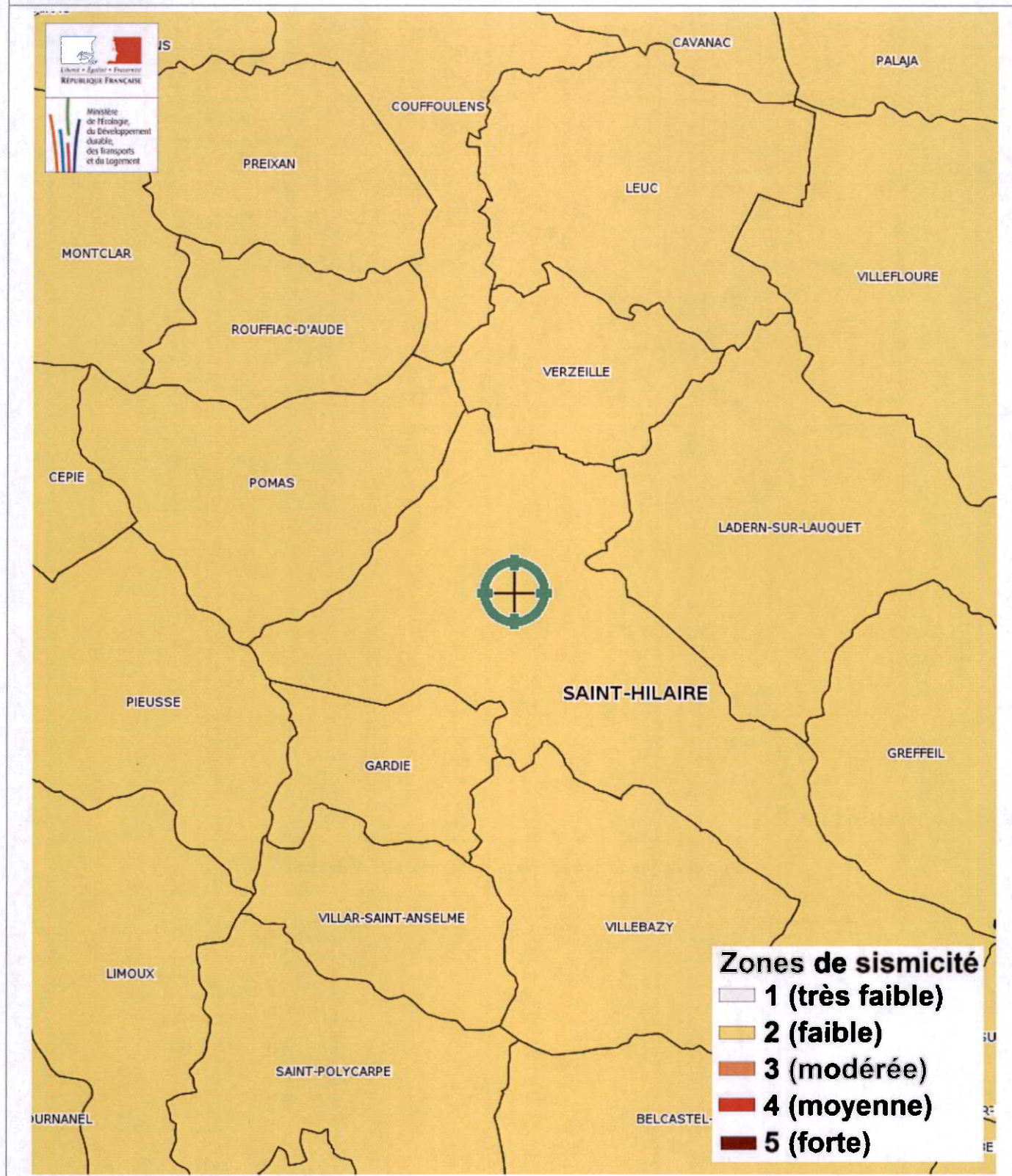


Zonage réglementaire sur la Sismicité

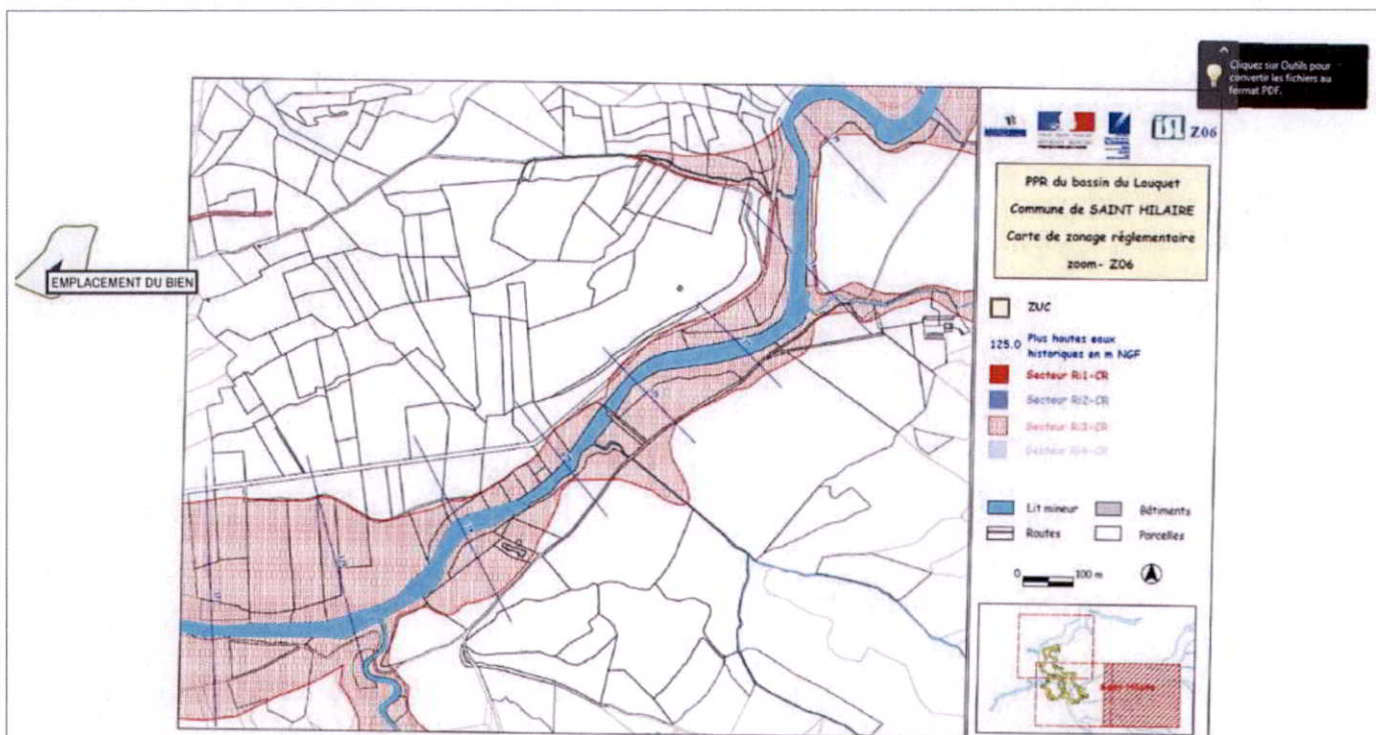
Département : Aude

Commune : ST HILAIRE

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible



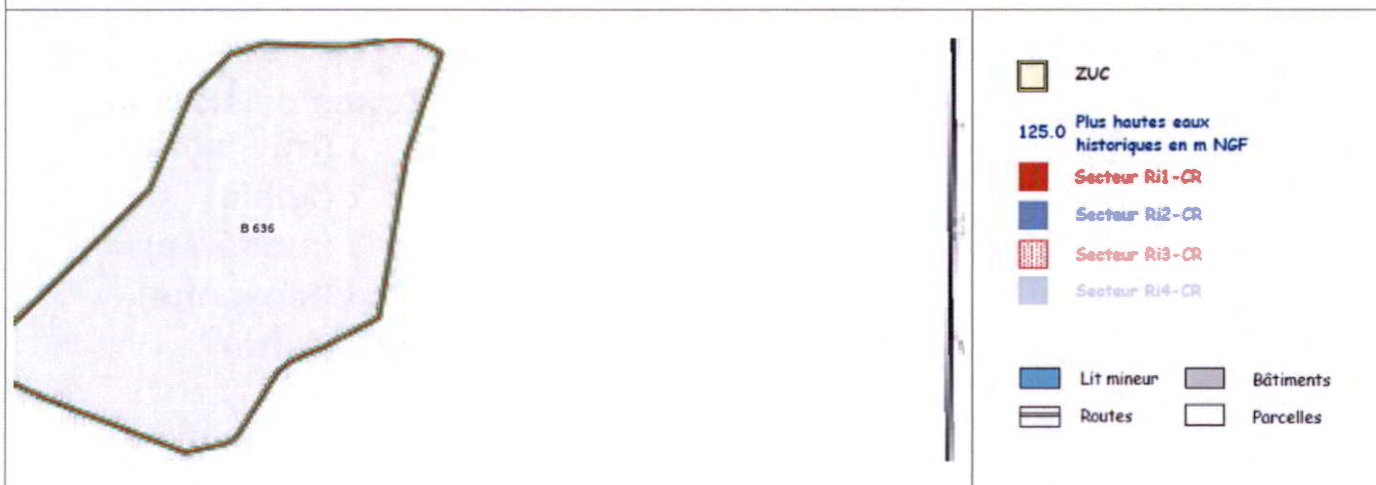
Carte Inondation



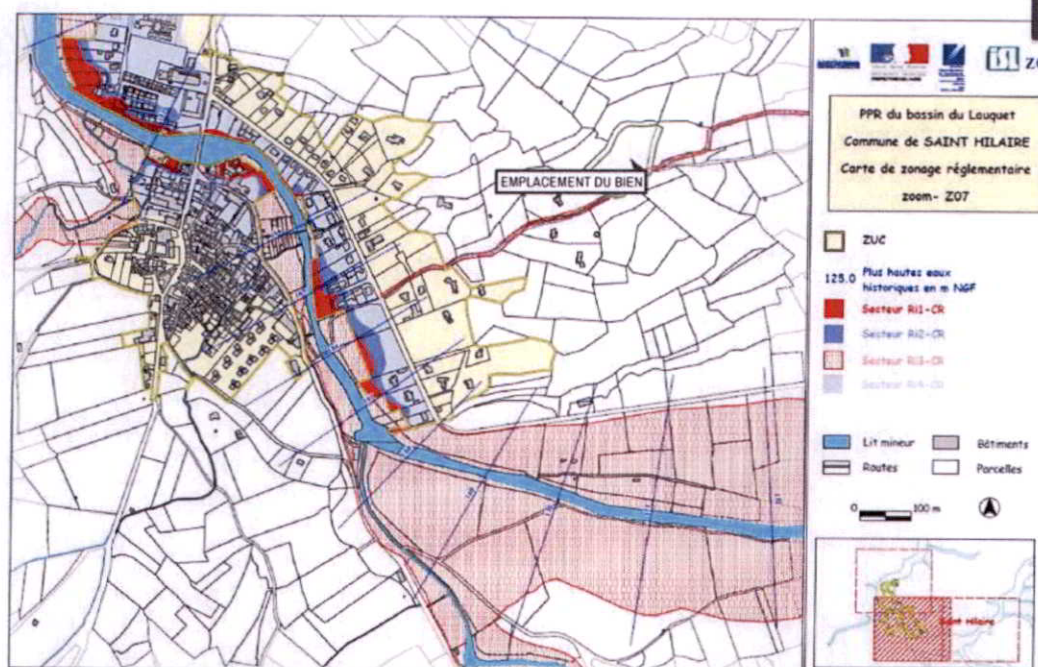
Inondation Approuvé le 21/12/2004

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



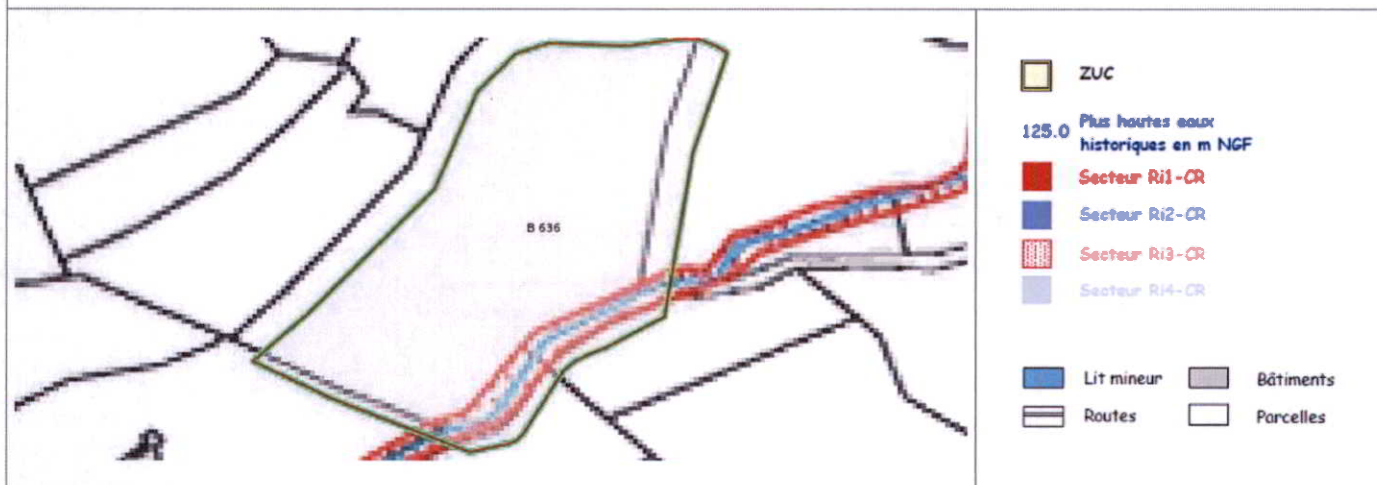
Carte Inondation



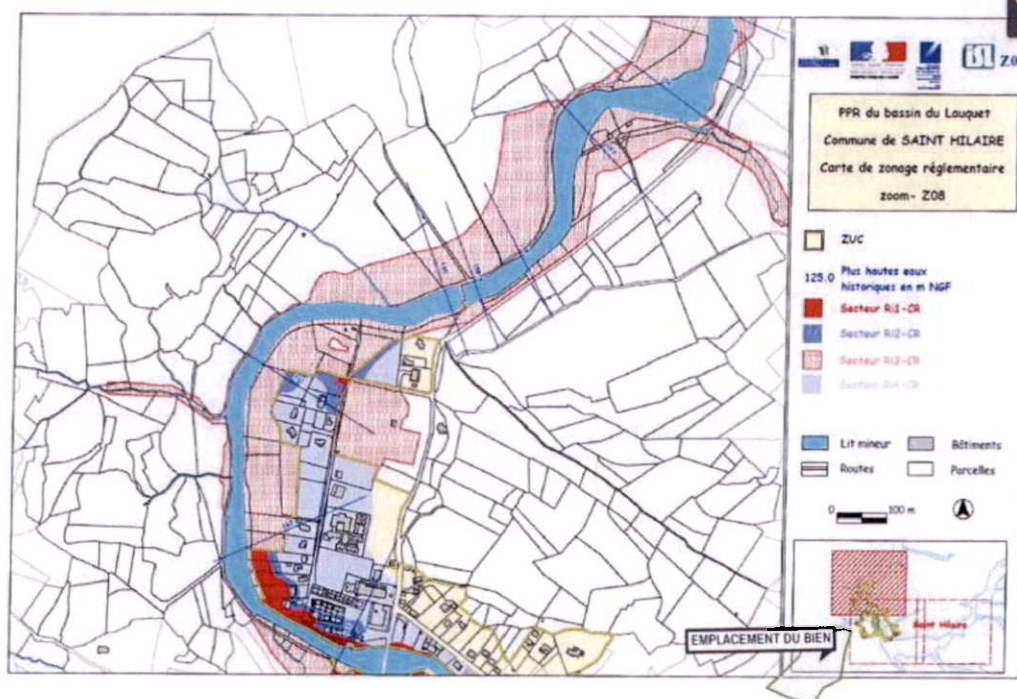
Inondation Approuvé le 21/12/2004

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



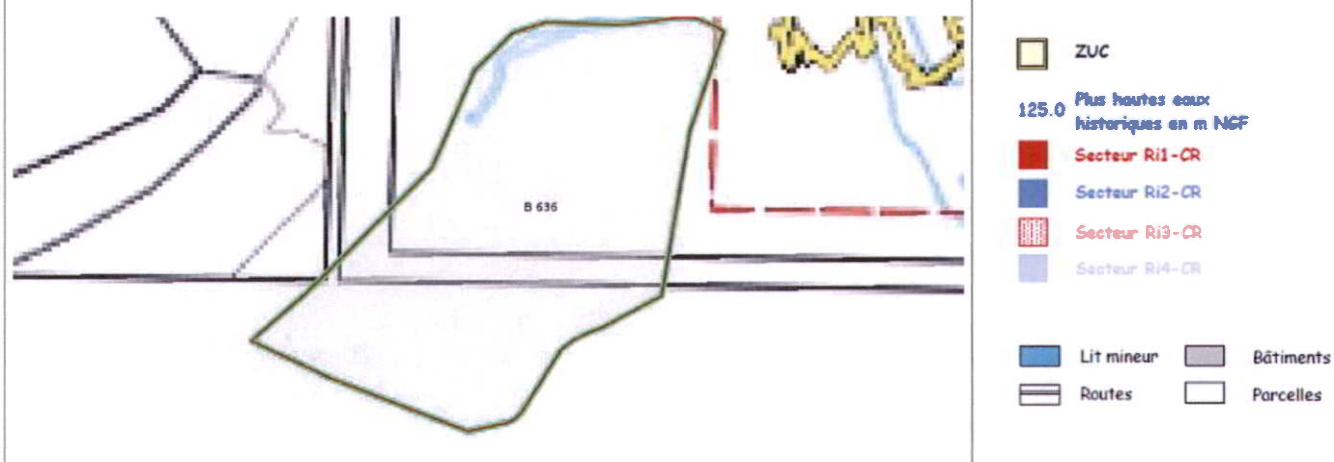
Carte Inondation



Inondation Approuvé le 21/12/2004

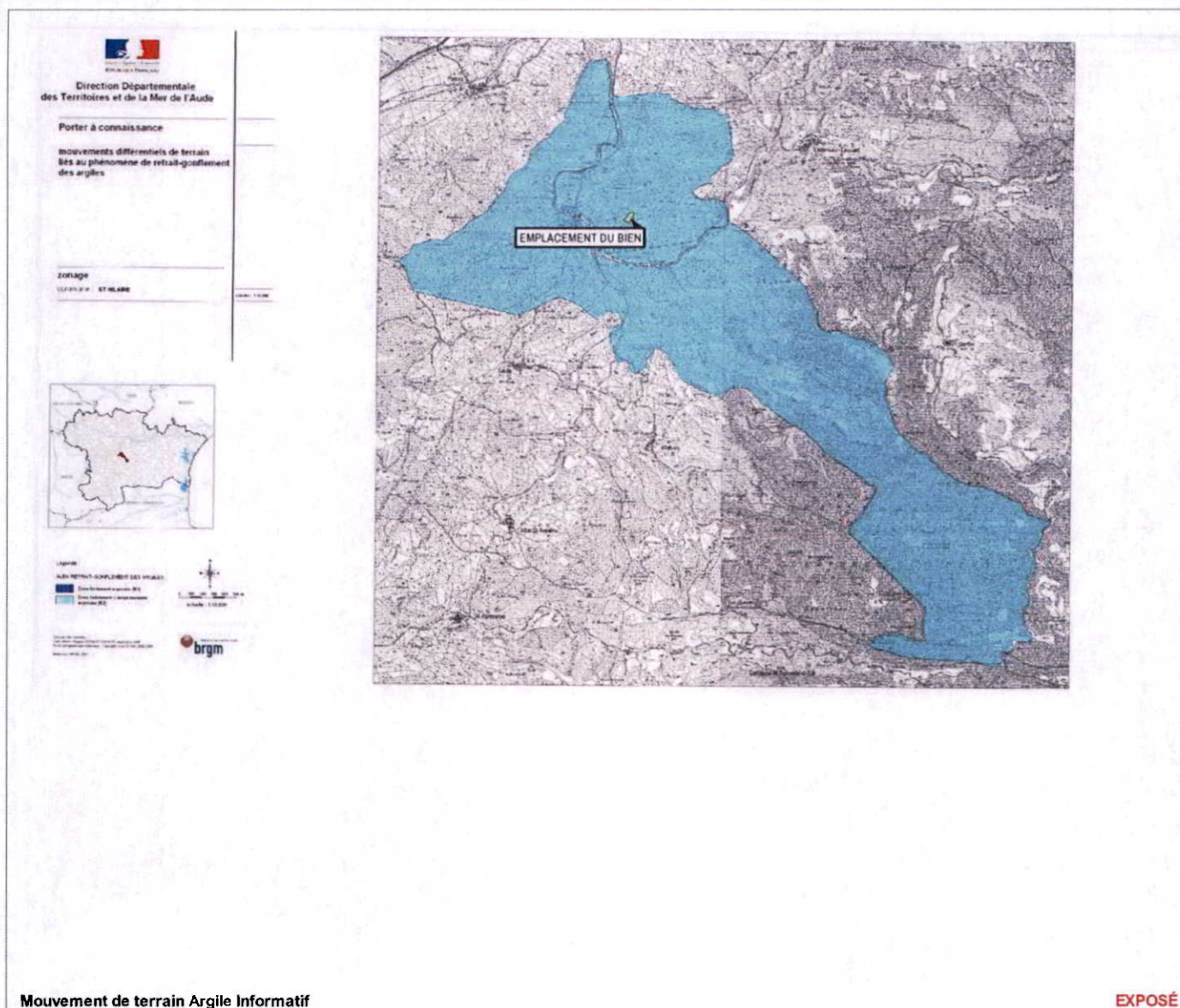
EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Carte

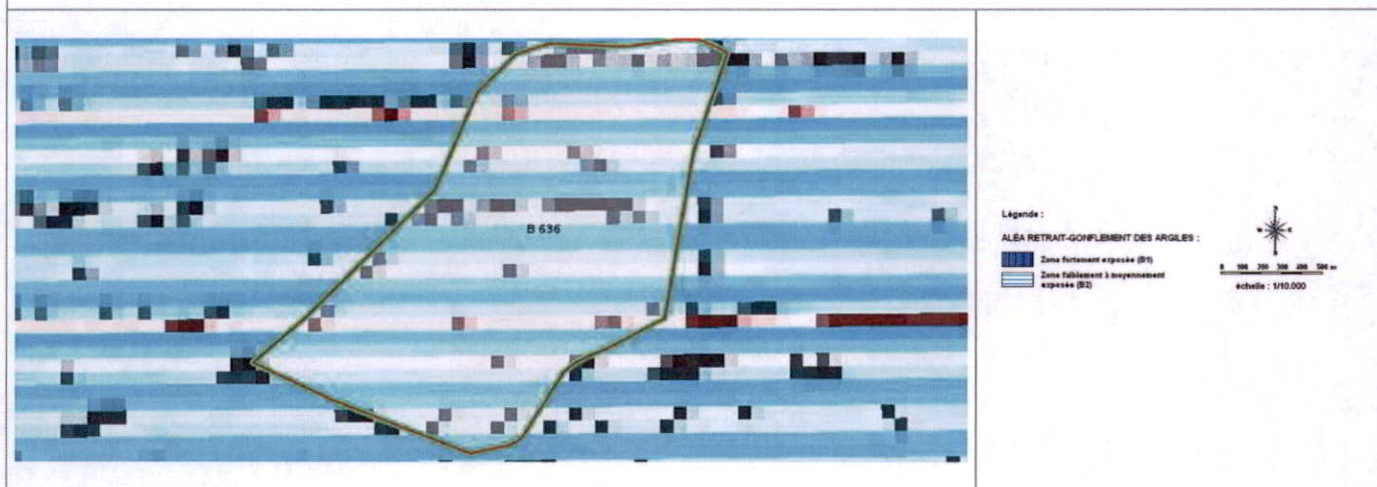
Mouvement de terrain Argile



Mouvement de terrain Argile Informatif

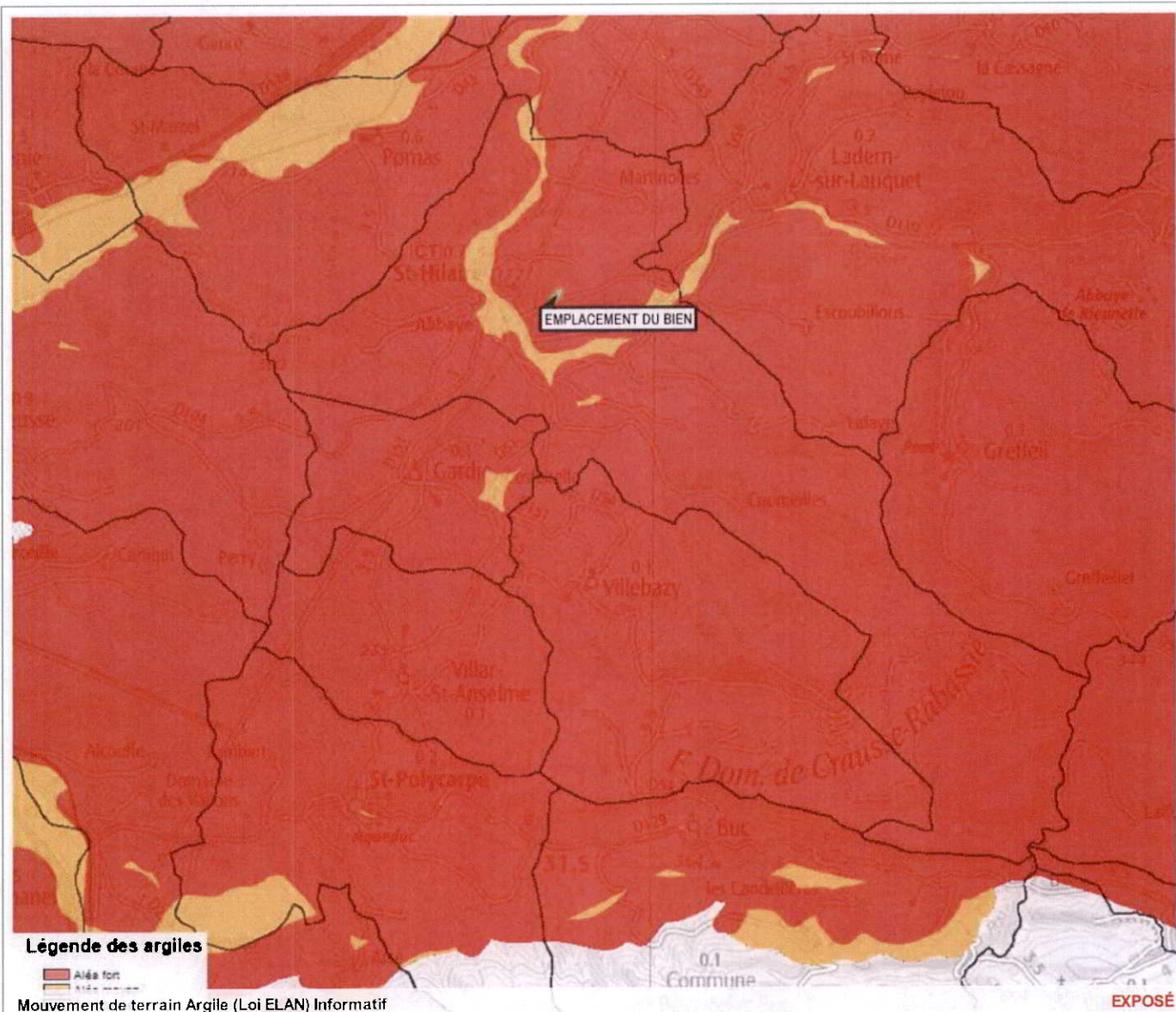
EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

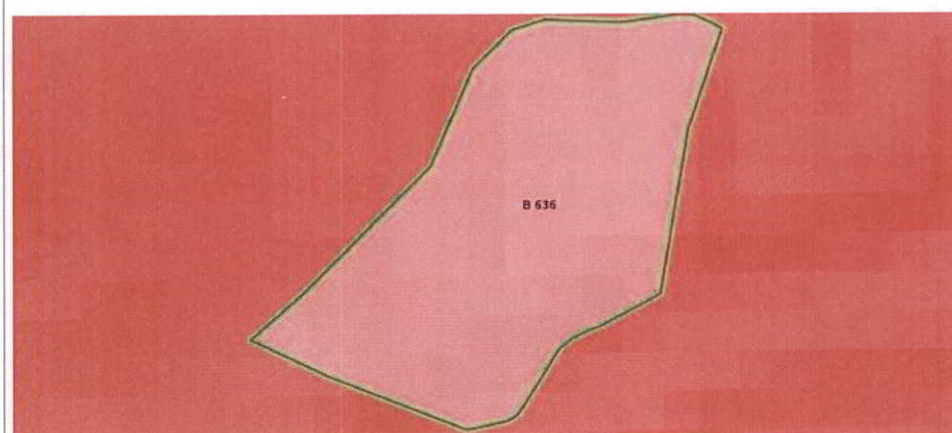


Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



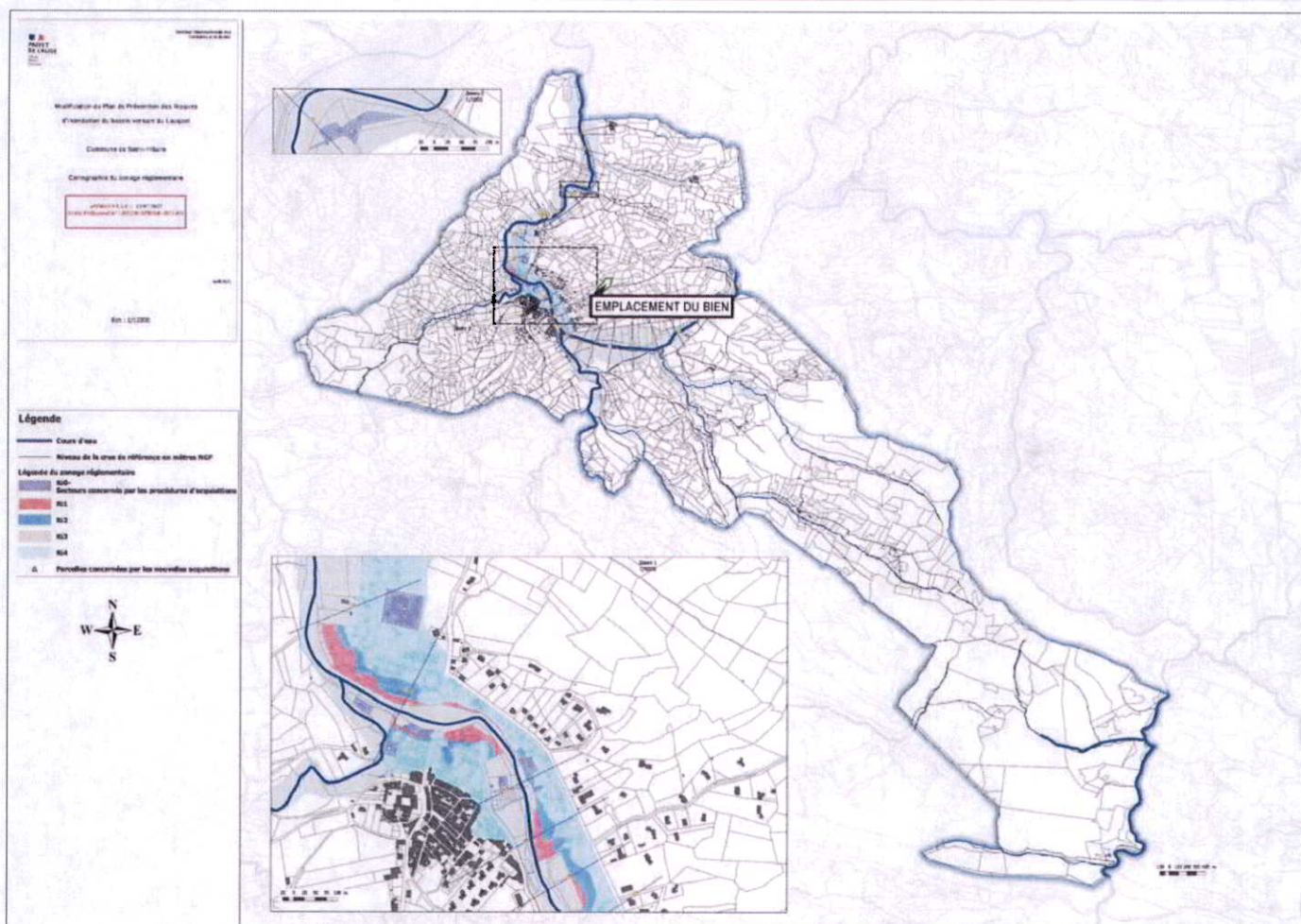
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Carte réglementaire Source BRGM

	Aléa fort Concerné par la loi ELAN*
	Aléa moyen Concerné par la loi ELAN*
	Aléa faible Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Carte

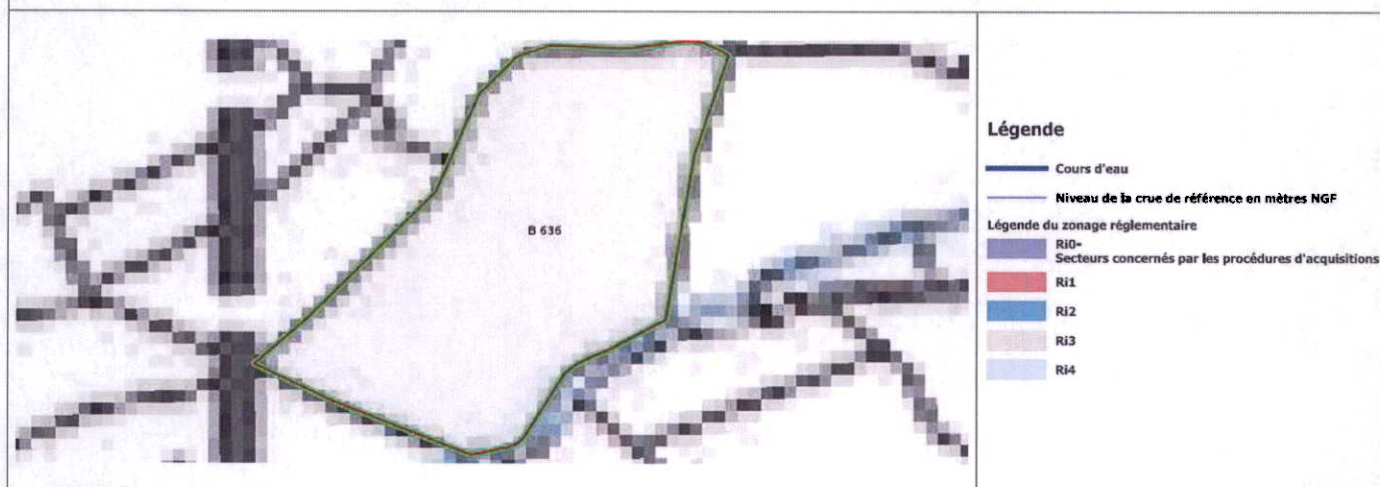
Inondation par crue



Inondation par crue Approuvé le 13/07/2021

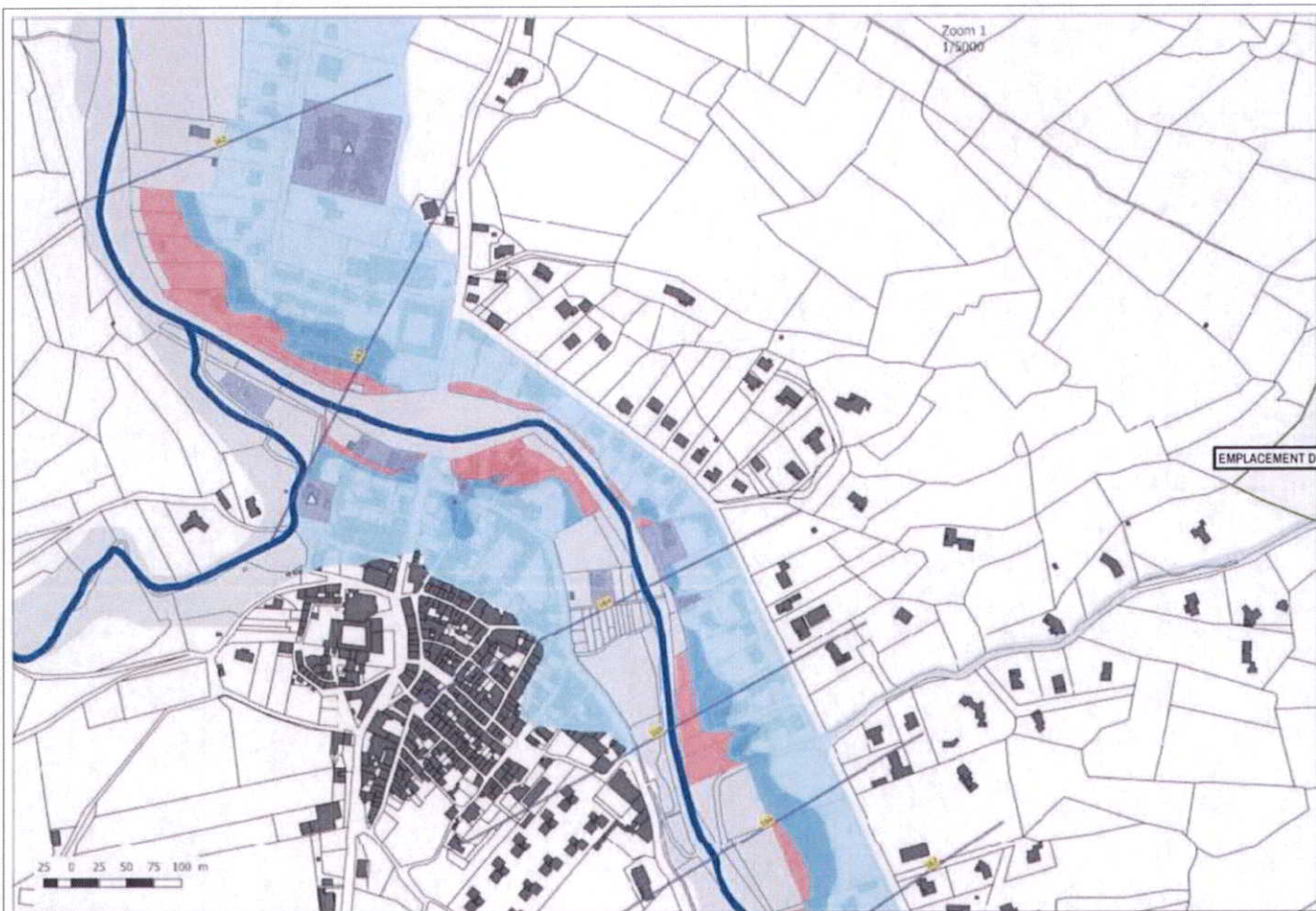
EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Carte

Inondation par crue



Inondation par crue Approuvé le 13/07/2021

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Annexes

Arrêtés



Arrêté préfectoral n°2011098-0010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la légion d'honneur

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles R.563-1 à R.563-8 relatifs à la prévention du risque sismique ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.562-1 à L.562-9 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 modifié relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

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

VU l'arrêté préfectoral n°2006-11-0204 du 14 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°2007-11-0358 du 1er mars 2007 portant modification de l'arrêté précité ;

CONSIDERANT que de nouvelles communes sont couvertes par un plan de prévention d'un risque naturel prévisible prescrit ou approuvé ;

CONSIDERANT que de nouvelles communes sont concernées par le zonage sismique

CONSIDERANT la publication de nouveaux arrêtés interministériels de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ;

SUR proposition de M. le sous-préfet, directeur de cabinet ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

L'obligation d'information sur les risques, prévue au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique dans chacune des communes indiquées en annexe I du présent arrêté ;

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont regroupés, par commune concernée, dans un dossier comprenant :
Une fiche d'information sur d'une part les risques naturels et technologiques majeurs auxquels est exposée la commune, d'autre part les reconnaissances de l'état de catastrophe naturelle,

ARTICLE 3 :

L'obligation d'information sur les sinistres, prévue au IV de l'article L.125-5 du code de

Annexes

Arrêtés

l'environnement, incombe aux vendeurs et bailleurs concernés par les arrêtés interministériels de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont la liste figure en annexe II du présent arrêté ;

ARTICLE 4 :

Chaque dossier communal d'information ainsi que le présent arrêté sont consultables sur le site Internet de la préfecture (http://www.aude.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=329) ;

ARTICLE 5 :

L'arrêté préfectoral n°2009-11-0425 du 02 mars 2009 susvisé est abrogé ;

ARTICLE 6 :

M. le sous-préfet, directeur de cabinet, MM les sous-préfets de Narbonne et Limoux, le directeur départemental des territoires et de la Mer, Mme la directrice régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et Mmes et MM. les maires du département indiqués sur les annexes précitées sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la **préfecture**.

CARCASSONNE, le 08 avril 2011

Signé

Anne-Marie CHARVET

Annexes

Arrêtés

COMMUNE	CODE INSEE	COMMUNE	CODE INSEE	COMMUNE	CODE INSEE	COMMUNE	CODE INSEE
Montjoi	11250	Pezens	11288	Roquefort-des-Corbières	11322	Saint-Nazaire-d'Aude	11360
Montlaur	11251	Pieusse	11289	Roquetaillade	11323	Saint-Papoul	11361
Montolieu	11253	Plaigne	11290	Roubia	11324	Saint-Pierre-des-Champs	11363
Montréal	11254	Plavilla	11291	Rouffiac-d'Aude	11325	Saint-Polycarpe	11364
Montredon-des-Corbières	11255	Pomas	11293	Rouffiac-des-Corbières	11326	Saint-Semin	11365
Montsérét	11256	Pomy	11294	Roullens	11327	Sainte-Colombe-sur-Guette	11335
Monze	11257	Port-la-Nouvelle	11266	Routier	11328	Sainte-Colombe-sur-l'Hers	11336
Moussan	11258	Portel-des-Corbières	11295	Rouvenac	11329	Sainte-Eulalie	11340
Moussoulens	11259	Pouzols-Minervois	11296	Rustiques	11330	Sainte-Valière	11366
Mouthoumet	11260	Pradelles-en-Val	11298	Saint-Amans	11331	Saissac	11367
Moux	11261	Preixan	11299	Saint-André-de-Roquelongue	11332	Sallèles-Cabardès	11368
Narbonne	11262	Puginier	11300	Saint-Benoît	11333	Sallèles-d'Aude	11369
Nébias	11263	Puichéric	11301	Saint-Couat-d'Aude	11337	Salles-d'Aude	11370
Nébian	11264	Puilaurens	11302	Saint-Couat-du-Razès	11338	Salles-sur-l'Hers	11371
Niort-de-Sault	11265	Puivert	11303	Saint-Denis	11339	Salvezines	11373
Ornaisons	11267	Quillan	11304	Saint-Ferriol	11341	Salza	11374
Orsans	11268	Quintillan	11305	Saint-Frichoux	11342	Seignalens	11375
Ouveillan	11269	Quirbajou	11306	Saint-Gaudéric	11343	Serres	11377
Padern	11270	Raissac-d'Aude	11307	Saint-Hilaire	11344	Servès-en-Val	11378
Palairac	11271	Raissac-sur-Lampy	11308	Saint-Jean-de-Barrou	11345	Sigeac	11379
Palaja	11272	Rennes-le-Château	11309	Saint-Jean-de-Paracol	11346	Sonnac-sur-l'Hers	11380
Paraza	11273	Rennes-les-Bains	11310	Saint-Julia-de-Bec	11347	Sougraigne	11381
Pauligne	11274	Ribaute	11311	Saint-Julien-de-Briola	11348	Souilhanel	11382
Paziols	11276	Ribouisse	11312	Saint-Just-et-le-Bézu	11350	Souilhe	11383
Pech-Luna	11278	Ricaud	11313	Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse	11351	Soulatgé	11384
Pécharic-et-le-Py	11277	Rieux-en-Val	11314	Saint-Louis-et-Parahou	11352	Soupeix	11385
Pennautier	11279	Rieux-Minervois	11315	Saint-Marcel-sur-Aude	11353	Talairan	11386
Pépieux	11280	Rivel	11316	Saint-Martin-de-Villereglan	11355	Taurize	11387
Pexiora	11281	Rodome	11317	Saint-Martin-des-Puits	11354	Termes	11388
Peyrefitte-du-Razès	11282	Roquecourbe-Minervois	11318	Saint-Martin-Lalande	11356	Terroles	11389
Peyriac-de-Mer	11285	Roquefère	11319	Saint-Martin-le-Vieil	11357	Thézan-des-Corbières	11390
Peyriac-Minervois	11286	Roquefeuil	11320	Saint-Martin-Lys	11358	Toumissan	11392
Peyrolles	11287	Roquefort-de-Sault	11321	Saint-Michel-de-Lanès	11359	Tourouzelle	11393

Annexes

Arrêtés



Arrêté préfectoral n° 2004 - 11 - 4002

portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles Risque Inondation - Bassin du Lauquet

**Communes de Bouisse, Caunette-sur-Lauquet, Clermont-sur-Lauquet, Couffoulens,
Greffoil, Ladem-sur-Lauquet, Leuc, Saint-Hilaire, Verzeille**

Le Préfet de l'Aude
Chevalier de la légion d'honneur,

- VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 ;
- VU** le code de l'urbanisme ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R.11-4 à R.11-14 ;
- VU** la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public ;
- VU** la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;
- VU** la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative au droit des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;
- VU** le décret du 2 décembre 1949 portant approbation du plan des surfaces submersibles du fleuve Aude ;
- VU** l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement ;
- VU** le décret n°90-918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs ;
- VU** le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif au plan de prévention des risques prévisibles ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2000-0061 du 10 janvier 2000 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques d'inondation sur le bassin du Lauquet sur les communes citées en titre ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001-3286 du 11 octobre 2001 portant application par anticipation du plan de prévention du risque d'inondation par débordement sur le bassin du Lauquet concernant les communes de Couffoulens, Ladem-sur-Lauquet, Leuc, Saint-Hilaire et Verzeille (5 communes sur 9 pour lesquelles un aléa inondation était alors caractérisé) ;

Annexes

Arrêtés

VU l'arrêté préfectoral n°2002-1862 en date du 19 avril 2002 modifiant l'arrêté préfectoral n°2001-6286 du 11 octobre 2001, relatif à la modification de la zone d'urbanisation continue de la commune de Saint-Hilaire ;

VU l'arrêté préfectoral n°2004-11-1037 en date du 14 mai 2004 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du mardi 1 juin au mercredi 30 juin 2004 relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le bassin du Lauquet sur le territoire des communes citées en titre ;

VU les pièces constatant que l'arrêté préfectoral n°2004-11-1037 en date du 14 mai 2004 a été publié, affiché et a fait l'objet d'un avis inséré, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et que le dossier d'enquête est resté déposé pendant 30 jours du mardi 1^{er} au mercredi 30 juin 2004 inclus dans les communes des mairies citées en titre ;

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 15 juillet 2004 ;

VU l'avis tacite, réputé favorable, du centre régional de la propriété forestière et l'avis favorable de la chambre d'agriculture en date du 25 juin 2004 ;

VU les avis défavorables des conseils municipaux de la commune de Greffeil en date du 29 juin 2004 et de la commune de Ladem-sur-Lauquet en date du 25 mai 2004 ;

VU l'avis réservé du conseil municipal de la commune de Leuc en date du 23 juin 2004 ;

VU les avis réputés favorables des conseils municipaux des communes de Bouisse, Caunette-sur-Lauquet, Clermont-sur-Lauquet, Couffoulens, Saint-Hilaire et Verzeille ;

VU le rapport concluant favorablement l'instruction de Monsieur le directeur départemental de l'équipement en date du 17 décembre 2004 afférent aux suites données liées aux observations de l'enquête publique, aux avis et aux délibérations recueillis ;

CONSIDERANT que certaines observations recevables motivant l'avis défavorable du conseil municipal de la commune de Greffeil, ont pu être intégrées (notamment sur l'affluent principal du Lauquet) ;

CONSIDERANT que la majorité des observations recevables motivant l'avis défavorable du conseil municipal de la commune de Ladem-sur-Lauquet a pu être intégrée ;

CONSIDERANT les avis tacites des conseils municipaux des communes de Bouisse, Caunette-sur-Lauquet, Clermont-sur-Lauquet, Couffoulens, Saint-Hilaire et Verzeille ;

CONSIDERANT que les remarques recevables émises tant par les municipalités lors de la consultation des conseils municipaux que les particuliers lors de l'enquête publique ont conduit à adapter le plan de prévention des risques naturels prévisibles ;

SUR proposition de madame la secrétaire générale de la préfecture de l'Aude,

Annexes

Arrêtés

ARRETE

ARTICLE 1

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations sur le bassin du Lauquet est approuvé conformément au dossier annexé qui comprend les pièces suivantes :

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1 - Résumé non technique | 4 - Atlas d'aléa |
| 2 - Note de présentation | 5 - Atlas des enjeux |
| 3 - Atlas hydrogéomorphologique | 6 - Atlas et cartes du zonage réglementaire |
| 4 - Atlas des phénomènes naturels | 7 - Règlement |

ARTICLE 2

En application de l'article L.562-4 du code de l'environnement, le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il sera annexé aux documents d'urbanisme des communes concernées, conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Sur la commune de Couffoulens, au niveau de la confluence de la rivière le Lauquet avec le fleuve Aude, la zone du PPRI du bassin du Lauquet abroge en partie la zone du PSS du fleuve Aude (approuvé par décret le 2 décembre 1949), au niveau de la 3^{ème} feuille (ancienne 2^{ème} feuille) de la section B, dite du village sur le secteur de « Las Timbergos ». Sur ce secteur seulement, le PPRI du bassin du Lauquet se substitue au PSS du fleuve Aude.

ARTICLE 3

Les maires des communes concernées disposent d'un délai de trois mois à la date d'approbation pour annexer le PPRI approuvé à leurs documents d'urbanisme. Le PPRI, servitude d'utilité publique, annule et se substitue aux anciens documents de zones inondables présent dans les documents d'urbanisme (zonage et règlement).

ARTICLE 4

Le dossier du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées, à la préfecture de l'Aude (SIDPC) et à la direction départementale de l'équipement aux jours et heures d'ouverture habituels de leurs bureaux respectifs.

ARTICLE 5

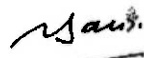
Le présent arrêté et les mesures de publicité susmentionnées feront l'objet :

- d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de l'Aude,
- d'un avis au public publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
- d'un affichage dans les mairies concernées pendant une durée d'un mois au minimum.

ARTICLE 6

Madame la secrétaire générale de la préfecture, Monsieur le sous-préfet de Limoux, messieurs les maires de Bouisse, Caunette-sur-Lauquet, Clermont-sur-Lauquet, Couffoulens, Greffeil, Ladem-sur-Lauquet, Leuc, Saint-Hilaire, Verzeille, monsieur le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, monsieur le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans les mairies concernées et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Aude dans le département.

CARCASSONNE, le 21 DEC. 2004


Jean-Claude BASTION

Annexes

Arrêtés



**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer**

Arrêté préfectoral n° DDTM-SPRISR-2019-104
portant approbation de la modification du plan de prévention des risques naturels
prévisibles d'inondation (PPRI) de la commune de Saint-Hilaire

**La Préfète de l'Aude,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L122-4 à L122-11 et R122-17 à R122-23 relatifs à l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que ses articles L 562-1 à L 562-9 et R 562-1 à R 562-10 relatifs aux plans de prévention des risques naturels,

VU le code de l'environnement, notamment son article L 561-3 relatif au fonds de prévention des risques naturels majeurs,

VU le décret du 9 octobre 2019 portant nomination de Mme ELIZEON Sophie en qualité de préfète de l'Aude,

VU le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) du bassin versant du Lauquet approuvé par arrêté préfectoral n° 2004-11-4002 du 21 décembre 2004 sur la commune de Saint-Hilaire,

VU la décision de l'Autorité Environnementale n° F-076-19-P-018 en date du 11 juin 2019 prise en application de l'article R 122-17 du code de l'environnement, décidant de ne pas soumettre la modification envisagée à évaluation environnementale,

VU l'arrêté préfectoral n° DDTM-SPRISR-2019-018 du 2 juillet 2019 portant prescription de la modification du PPRI de la commune de Saint-Hilaire.

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Saint-Hilaire émis par délibération du 12 septembre 2019,

VU l'avis réputé favorable de la Communauté de communes du Limouxin à compter du 21 septembre 2019.

Considérant que lors des crues des 15 et 16 octobre 2018, la commune de Saint-Hilaire a été fortement touchée par les inondations qui ont provoqué d'importants dégâts sur plusieurs secteurs,

Considérant, suite à ces événements, que plusieurs habitations font l'objet d'une acquisition amiable au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs,

Considérant que les terrains ainsi acquis et remis à l'état naturel doivent être rendus inconstructibles dans un délai de trois ans,

Annexes

Arrêtés

Considérant de ce fait qu'il y a nécessité de modifier la cartographie du zonage réglementaire et d'apporter un complément au règlement actuel

Considérant que ces modifications, qui ne concernent qu'un nombre limité de parcelles cadastrales, ne portent pas atteinte à l'économie générale du PPRI approuvé le 21 décembre 2004.

VU le rapport du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer tirant le bilan de la concertation en date du 27 janvier 2020,

SUR proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Aude.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Est approuvée telle qu'elle est annexée au présent arrêté, la modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) sur la commune de Saint-Hilaire.

ARTICLE 2 :

Le dossier comprend :

- une note de présentation explicative,
- un règlement complémentaire au règlement en vigueur,
- une carte du zonage réglementaire modifié pour intégrer la zone Ri0,

Le dossier est tenu à la disposition du public dans les locaux :

- de la mairie de Saint-Hilaire,
- de la Communauté de communes du Limouxin
- de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

ARTICLE 3 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Maire de la commune de Saint-Hilaire,
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Limouxin,
- Monsieur le Directeur Général de la Prévention des Risques du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

Annexes

Arrêtés

ARTICLE 4 :

Une copie du présent arrêté sera affichée en mairie de Saint-Hilaire, au siège de la Communauté de communes du Limouxin pendant au moins un mois (1) à compter de la date de notification de l'arrêté et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal d'annonces légales.

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs (R.A.A.) de l'État.

ARTICLE 5 :

Tout recours à l'encontre du présent arrêté pourra être porté devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de l'exécution des formalités de publicité.

Dans ce même délai, un recours gracieux ou un recours hiérarchique peut être présenté respectivement devant l'auteur de la présente décision ou auprès du ministre en charge de la prévention des risques naturels et technologiques. Dans ce cas, le recours contentieux pourra alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence gardé pendant les deux mois suivant le recours gracieux emporte rejet de cette demande).

ARTICLE 6 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Aude, le Maire de la commune de Saint-Hilaire et le Président de la Communauté de communes du Limouxin, sont chargés chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 24 NOV. 2020

La préfète

Sophie ÉLIZÉON



Annexes

Arrêts

Annexes

Arrêtés



Direction Départementale des
Territoires et de la Mer

Arrêté préfectoral n° DDTM-SPRISR-2021-091
portant approbation de la modification du plan de prévention des risques naturels
prévisibles d'inondation (PPRI) du bassin versant du Lauquet sur la commune de
Saint-Hilaire (seconde modification)

Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L122-4 à L122-11 et R122-17 à R122-23 relatifs à l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que ses articles L 562-1 à L 562-9 et R 562-1 à R 562-10 relatifs aux plans de prévention des risques naturels,

VU le code de l'environnement, notamment son article L 561-3 relatif au fonds de prévention des risques naturels majeurs,

Vu le décret du 17 février 2021 portant nomination de M. Thierry BONNIER en qualité de préfet de l'Aude,

VU le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) du bassin versant du Lauquet approuvé par arrêté préfectoral n° 2004-11-4002 du 21 décembre 2004 sur la commune de Saint-Hilaire, modifié par arrêté préfectoral n° DDTM-SPRISR-2019-104 du 24 novembre 2020 suite aux crues des 15 et 16 octobre 2018,

VU la décision de l'Autorité Environnementale n° F-076-20-P-0020 en date du 18 mai 2020 prise en application de l'article R 122-17 du code de l'environnement, décidant de ne pas soumettre la modification envisagée à évaluation environnementale,

VU l'arrêté préfectoral n° DDTM-SPRISR-2021-048 du 27 avril 2021 portant prescription de la modification du PPRI de la commune de Saint-Hilaire (seconde modification).

VU l'avis favorable de la commune de Saint-Hilaire en date du 8 juin 2021,

VU l'avis réputé favorable de la communauté de communes du Limouxin à compter du 13 juin 2021.

Considérant que lors des crues des 15 et 16 octobre 2018, la commune de Saint-Hilaire a été fortement touchée par les inondations qui ont provoqué d'importants dégâts sur plusieurs secteurs,

Considérant, suite à ces événements, que plusieurs constructions font l'objet d'une acquisition amiable au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs,

Annexes

Arrêtés

Considérant que les terrains ainsi acquis et remis à l'état naturel doivent être rendus inconstructibles dans un délai de trois ans,

Considérant de ce fait qu'il y a nécessité de modifier la cartographie du zonage réglementaire et d'apporter un complément au règlement actuel,

Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PPRI approuvé le 21 décembre 2004.

VU le rapport du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer tirant le bilan de la concertation en date du 1^{er} juillet 2021,

SUR proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Aude

ARRETE

ARTICLE 1 :

Est approuvée telle qu'elle est annexée au présent arrêté, la modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) sur la commune de Saint-Hilaire.

ARTICLE 2 :

Le dossier comprend :

- une note de présentation explicative,
- un règlement complémentaire au règlement en vigueur,
- une carte du zonage réglementaire modifié pour intégrer la zone Ri0,

Le dossier est tenu à la disposition du public dans les locaux :

- de la mairie de Saint-Hilaire,
- de la communauté de communes du Limouxin,
- de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

ARTICLE 3 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Maire de la commune de Saint-Hilaire,
- Monsieur le Président de la communauté de communes du Limouxin,
- Monsieur le Directeur Général de la Prévention des Risques du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

Annexes

Arrêtés

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot-CS 99002-MONTPELLIER cedex 2) dans un délai de deux mois à compter de l'exécution des formalités de publicité.

ARTICLE 5 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Aude, le Maire de la commune de Saint-Hilaire et le Président de la communauté de communes du Limouxin, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs. Il sera affiché en mairie de Saint-Hilaire, au siège de la communauté de communes du Limouxin pendant au moins un mois (1) à compter de la date de notification de l'arrêté et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal d'annonces légales.

Carcassonne, le 13 JUL. 2021

Le Préfet,



Thierry BONNIER

Annexes

Attestation d'assurance



Generali
Professionnels - Souscription gestion
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOUIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 18 décembre 2020

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOUIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de son activité professionnelle :

- Notes de Renseignements d'Urbanisme, Droit de préemption, Certificats de carrières, Non péril, Alignement, Hygiène/Salubrité, Numérotage, Concordance Cadastre, état ERP/ERPS, ICPE

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

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

1/ 2



Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 672 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculés sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

FS/P0019 / 402371710
2048 D

Annexes

Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus	3 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Dommages immatériels non consécutifs	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR 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 par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Responsabilité Environnementale	
Pertes pécuniaires	500 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 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

2/ 2

FSIP0019 / 402371710

2040 D



Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

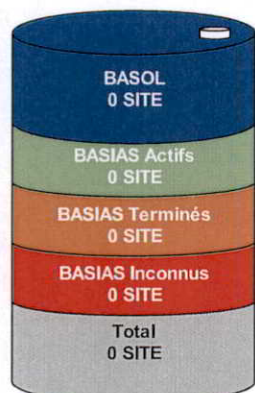


Réalisé en ligne** par Media Immo
Pour le compte de M.BESANCENOT, F.DUPLY, L.THIEBAUT
Numéro de dossier
Date de réalisation 17/11/2021

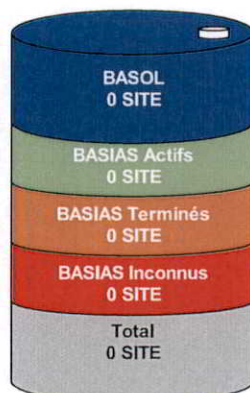
Localisation du bien Coume Greille
11250 ST HILAIRE
Section cadastrale B 636
Altitude 201.11m
Données GPS Latitude 43.094715 - Longitude 2.319414

Désignation du vendeur CHAUVIERE Michèle
Désignation de l'acquéreur SAS HECTARE

Dans un rayon de
200m autour du bien



Dans un rayon entre
200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

- ➔ 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL.
- ➔ 0 site industriel et activité de service est répertorié par BASIAS.
- ➔ 0 site est répertorié au total.

MEDIA IMMO
124, rue Louis Baudouin
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 85
SIRET 750 675 643 405 EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 17/11/2021

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS et BASOL

(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui : En application du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les **SIS** et seront intégrés à l'ERP.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019.

Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, **Media Immo** vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

➔ **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

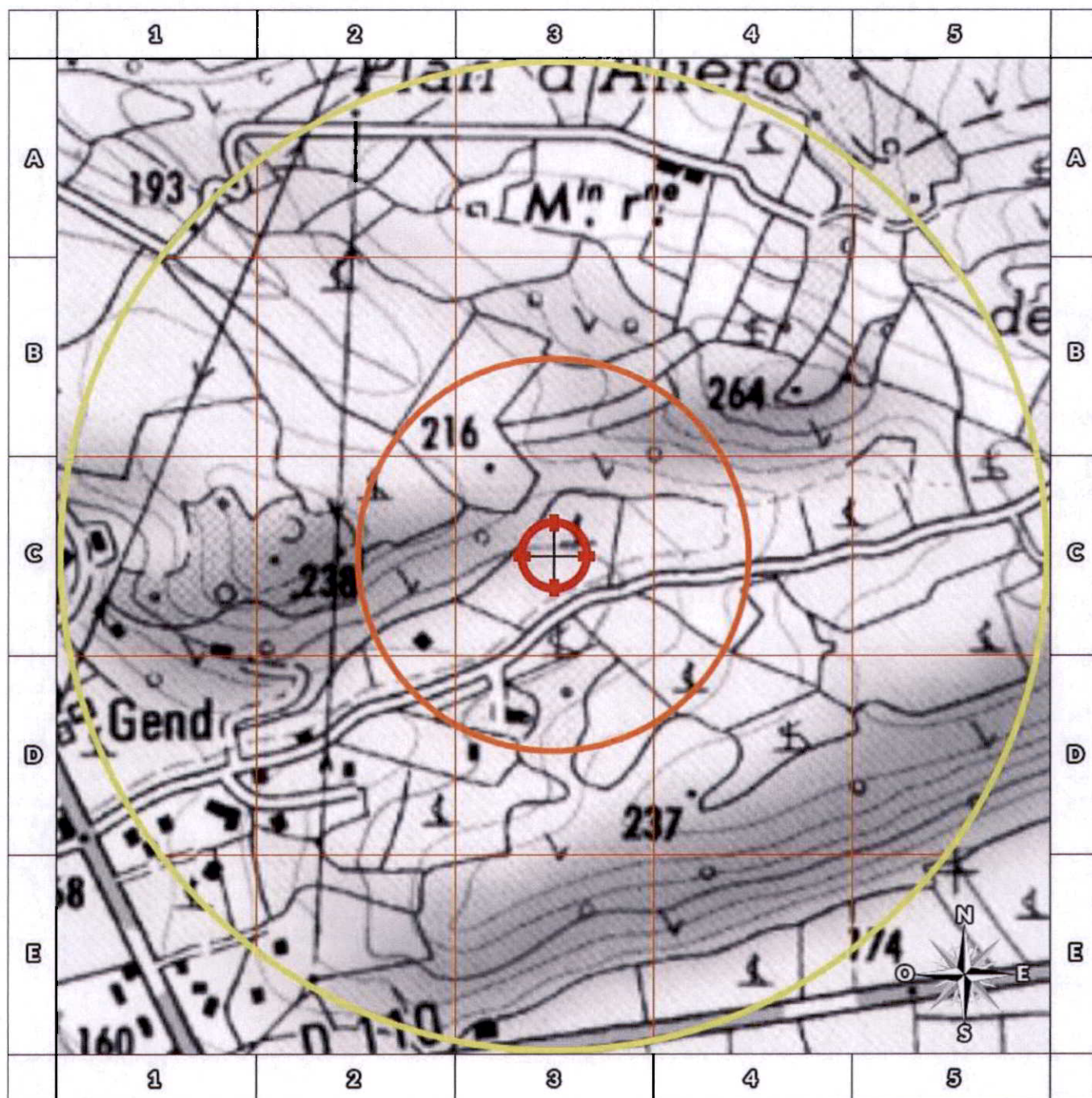
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



200m

-  BASOL : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
-  BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  Emplacement du bien
-  Zone de 200m autour du bien
-  Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos  et .

 et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des sites

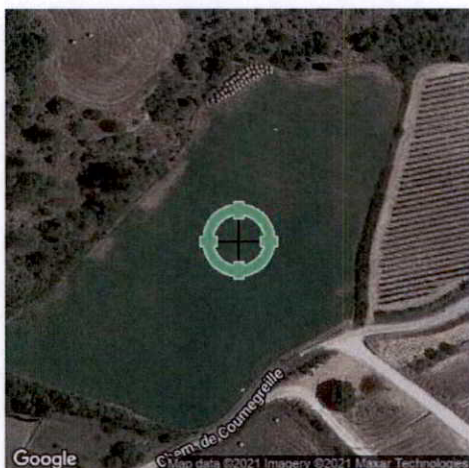
situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m				

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m				

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
Ets VIVANOS Serge GARAGE RENAULT	Garages, ateliers, mécanique et soudure, Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	Carcassonne (Avenue de) SAINT-HILAIRE

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	M.BESANCENOT, F.DUPUY, L.THIEBAUT
Numéro de dossier	
Date de réalisation	17/11/2021

Localisation du bien	Coume Greille 11250 ST HILAIRE
Section cadastrale	B 636
Altitude	201.11m
Données GPS	Latitude 43.094715 - Longitude 2.319414

Désignation du vendeur	CHAUVIÈRE Michèle
Désignation de l'acquéreur	SAS HECTARE

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

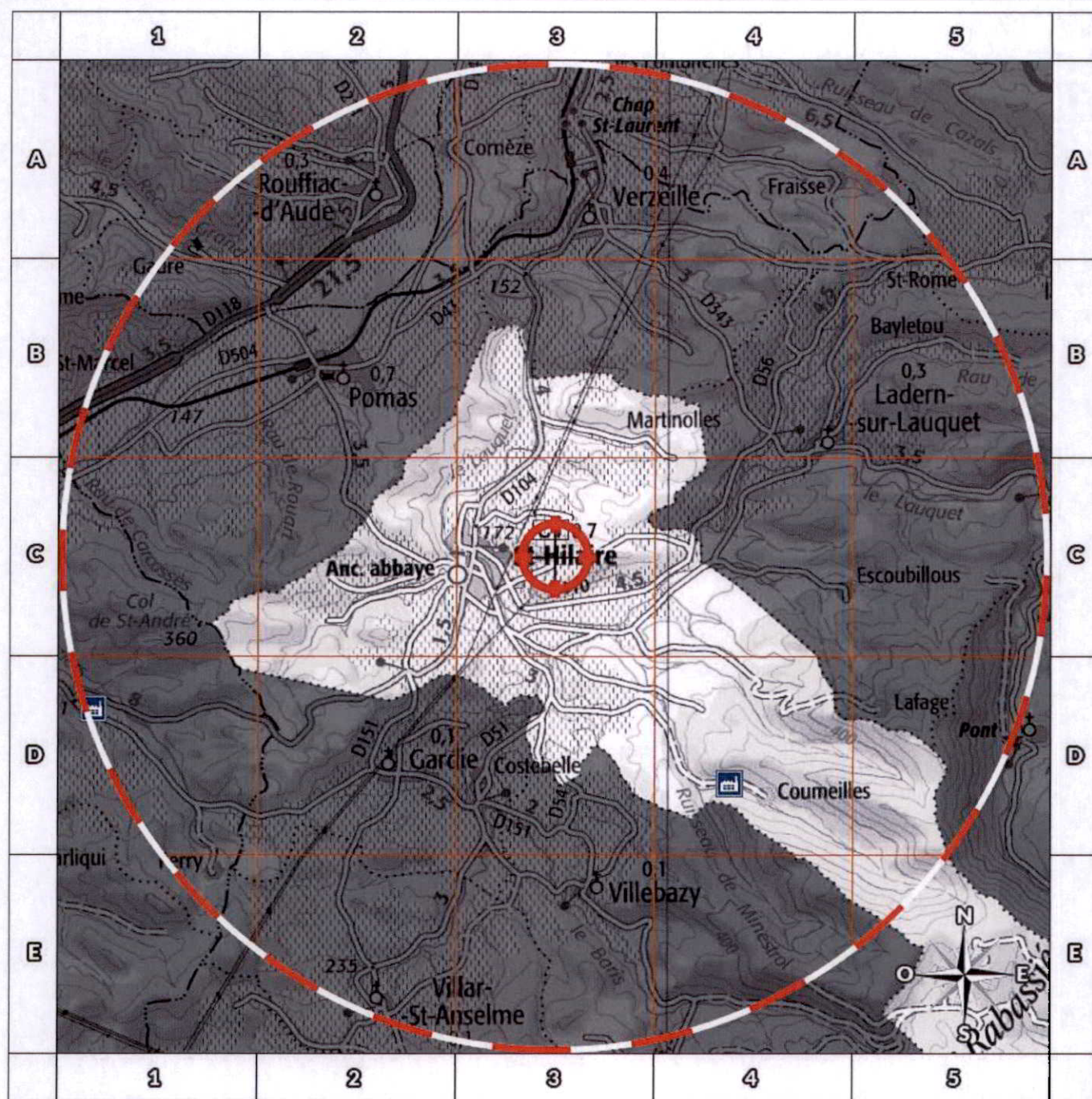
** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de ST HILAIRE



2000m

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Usine Seveso | Elevage de porc |
| Usine non Seveso | Elevage de bovin |
| Carrière | Elevage de volaille |
| Emplacement du bien | Zone de 5000m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de ST HILAIRE

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 5000m du bien</i>					
	Centre de la commune	Site de St-Hilaire	31 Rue du Lotissement 11250 ST HILAIRE	En fonctionnement	Non Seveso
				Autorisation	NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune ST HILAIRE			

Descriptif des risques

Extrait des données publiques de l'Etat disponibles sur le site Georisques.gouv.fr



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation



Coordonnées GPS :
Longitude = 2.319414
Latitude = 43.094715

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire



Informations sur la commune

Nom : SAINT-HILAIRE
Code Postal : 11250
Département : AUDE
Région : OCCITANIE

Code INSEE : 11344
Commune dotée d'un DICRIM : Non
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 12
Population à la date du 20/07/2021 : 751

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Retrait-gonflement des sols



Séisme
2 - FAIBLE



Inondation

Inondations

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : **Non**

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : **Oui**

Nom de l'AZI	Aléa	Date de début de programmation	Date de diffusion
L'Aude; le Laucquet	Inondation	01/01/2001	01/01/2001
AZI de l'Aude Aval	Inondation		31/07/2000

Inondations (suite)

Informations historiques sur les inondations

19 événements historiques d'inondations sont identifiés dans le département AUDE

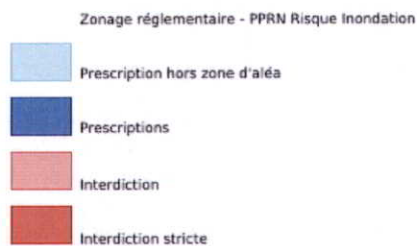
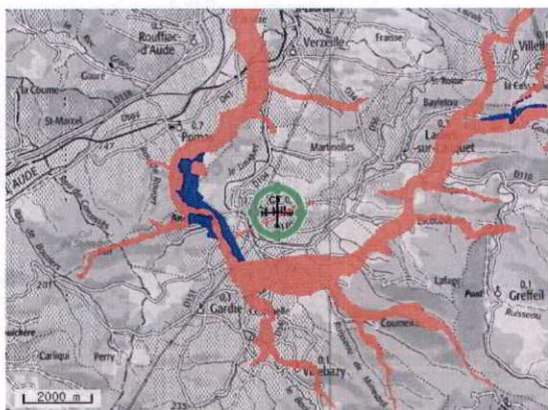
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national	
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé)	100-999morts	inconnu
02/10/1897 02/10/1897	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Lave torrentielle, coulée de boue, lahar	inconnu	inconnu
30/01/1952 05/02/1952	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Lac, étang, marais, lagune,rupture d'ouvrage de défense,Ecoulement sur route,Ruissellement rural,Ruissellement urbain,Nappe affleurante	1-9morts	3M-30M
30/01/1952 05/02/1952	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Lac, étang, marais, lagune,rupture d'ouvrage de défense,Ecoulement sur route,Ruissellement rural,Ruissellement urbain,Nappe affleurante	1-9morts	3M-30M
31/10/1982 27/11/1982	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Action des vagues,Mer/Marée	inconnu	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Crue pluviale éclair (tm < 2 heures)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Crue pluviale éclair (tm < 2 heures)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Crue pluviale éclair (tm < 2 heures)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Crue pluviale éclair (tm < 2 heures)	100-999morts	inconnu
11/09/1875 12/09/1875	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Crue pluviale éclair (tm < 2 heures)	100-999morts	inconnu
16/12/1997 19/12/1997	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Action des vagues,Mer/Marée	inconnu	3M-30M
16/12/1997 19/12/1997	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Action des vagues,Mer/Marée	inconnu	3M-30M
15/10/1940 18/10/1940	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures),Crue pluviale rapide (2 heures < tm < 6 heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Ruissellement rural	10-99morts	300M-3G
11/11/1999 12/11/1999	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures),Crue pluviale rapide (2 heures < tm < 6 heures),Lave torrentielle, coulée de boue, lahar,rupture d'ouvrage de défense,Ecoulement sur route,Ruissellement rural,Ruissellement urbain,Action des vagues	10-99morts	300M-3G
04/03/2013 06/03/2013	Crue pluviale rapide (2 heures < tm < 6 heures),rupture d'ouvrage de défense,non précisé,Action des vagues,rupture d'ouvrage de défense	inconnu	inconnu

Inondations (suite)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



PPR	Aléa	Préscrit le	Enquête le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
PPRI Bassin du Lauquet	Inondation, Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	10/01/2000	14/05/2004	21/12/2004	13/07/2021			

Retrait-Gonflement des sols Argileux

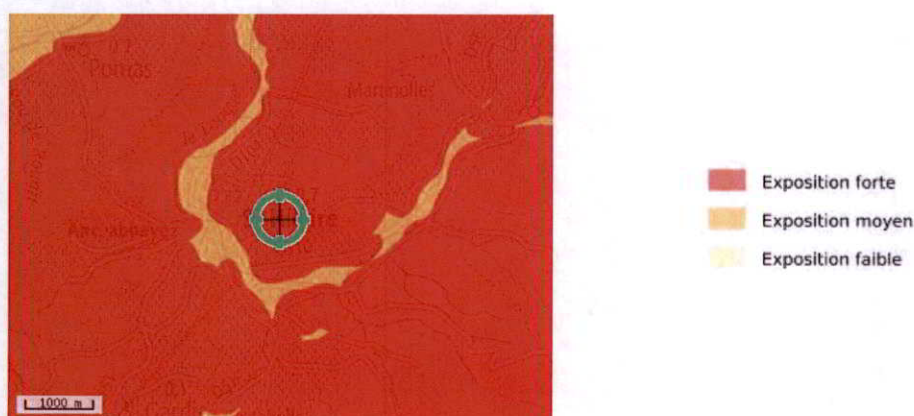
La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflement des sols argileux : Oui

Type d'exposition de la localisation : Aléa fort

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflement des sols argileux : Non

Mouvements de Terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

Cavités Souterraines

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

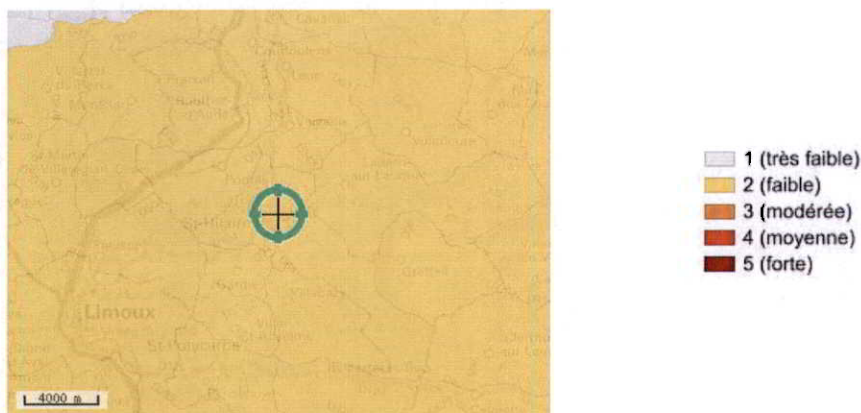
Séismes

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 2 - FAIBLE

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

Pollution des Sols, SIS et Anciens Sites Industriels

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Non

Pollution des Sols, SIS et Anciens Sites Industriels (suite)

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

Installations Industrielles

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE ÊTRE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 0

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 0

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 0

Installations Industrielles (suite)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

Canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 500 m : Non

Installations Nucléaires

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

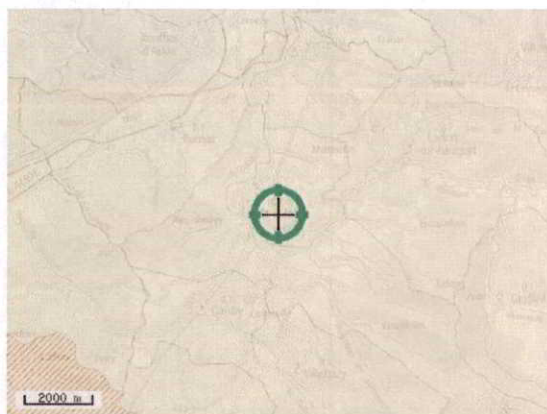
Installations Nucléaires

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : potentiel de catégorie 1 (faible)

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Glossaire

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Définition juridique (source : décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 et décret n° 2004-554 du 9 juin 2004)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication. Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Définition juridique (source : guide général PPR)

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Définition juridique (source : <http://www.prim.net>)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé. Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle. Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage. Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique). Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie disponible en ligne à l'adresse suivante : <http://glossaire.prim.net/>.

Catastrophes Naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 12

Libellé	Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	11PREF19820344	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et effets exceptionnels dus aux précipitations	11PREF19920343	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992
Inondations et coulées de boue	11PREF19920746	23/06/1992	24/06/1992	16/10/1992	17/10/1992
Inondations et coulées de boue	11PREF19920667	26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992	13/10/1992
Inondations et coulées de boue	11PREF19970153	06/12/1996	12/12/1996	21/01/1997	05/02/1997
Inondations et coulées de boue	11PREF19990193	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	11PREF20090344	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Inondations et coulées de boue	11PREF20140036	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	11PREF20170065	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017
Inondations et coulées de boue	11PREF20180217	14/10/2018	15/10/2018	17/10/2018	18/10/2018
Mouvements de terrain	11PREF20200205	16/10/2018	20/10/2018	14/09/2020	24/10/2020
Inondations et coulées de boue	11PREF20190188	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site Géorisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR ou le BRGM utilise les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercie par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantit pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peut modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous.

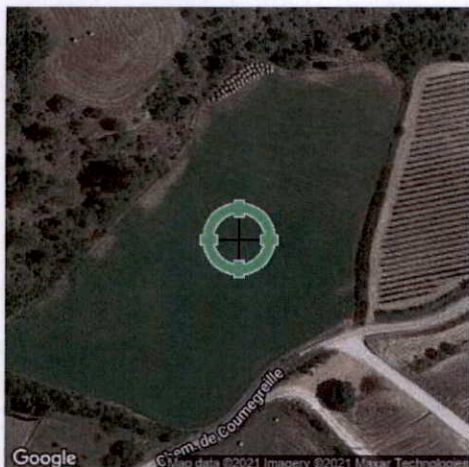
Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application, sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» ;
- sa source (à minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

Etat des nuisances sonores aériennes*En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme*

Réalisé en ligne* par	M.BESANCENOT, F.DUPUY, L.THIEBAUT
Numéro de dossier	
Date de réalisation	17/11/2021

Localisation du bien	Coume Greille 11250 ST HILAIRE
Section cadastrale	B 636
Altitude	201.11m
Données GPS	Latitude 43.094715 - Longitude 2.319414

Désignation du vendeur	CHAUVIÈRE Michèle
Désignation de l'acquéreur	SAS HECTARE

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé	000 B 636
------------	-----------

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

Coume Greille

11250 ST HILAIRE

Cadastre

B 636

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹ oui ☐ non ☒

révisé ☐

approuvé ☐

date

¹ si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

² oui ☐ non ☒

² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹ oui ☐ non ☒

révisé ☐

approuvé ☐

date

¹ si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A ¹
forte

☐

zone B ²
forte

☐

zone C ³
modérée

☐

zone D ⁴

☐

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater-vicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de ST HILAIRE

Vendeur - Acquéreur

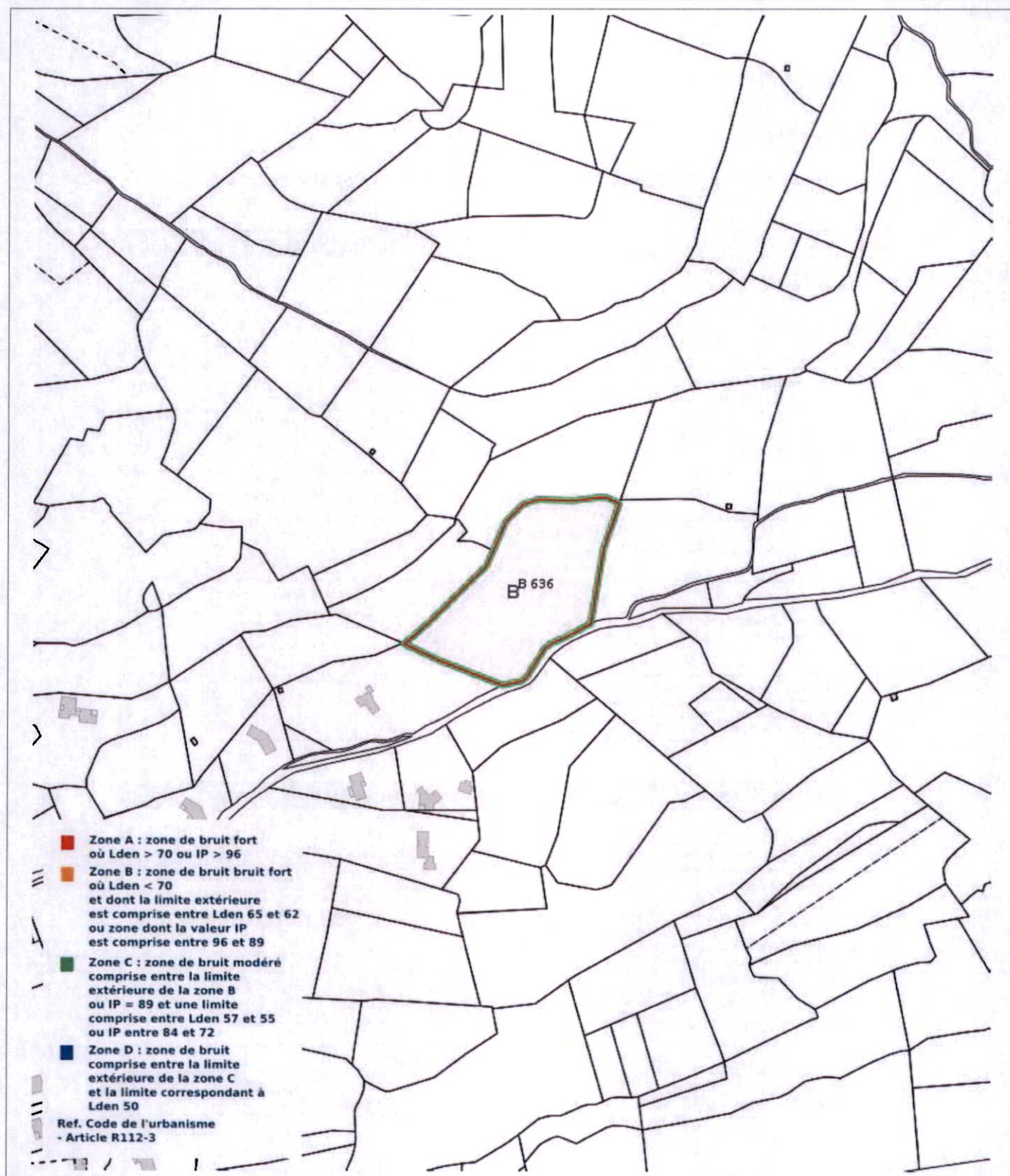
Vendeur	CHAUVERIE Michèle	
Acquéreur	SAS HECTARE	
Date	17/11/2021	Fin de validité 17/05/2022

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.nota-risques-urba.fr/>
© 2021 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

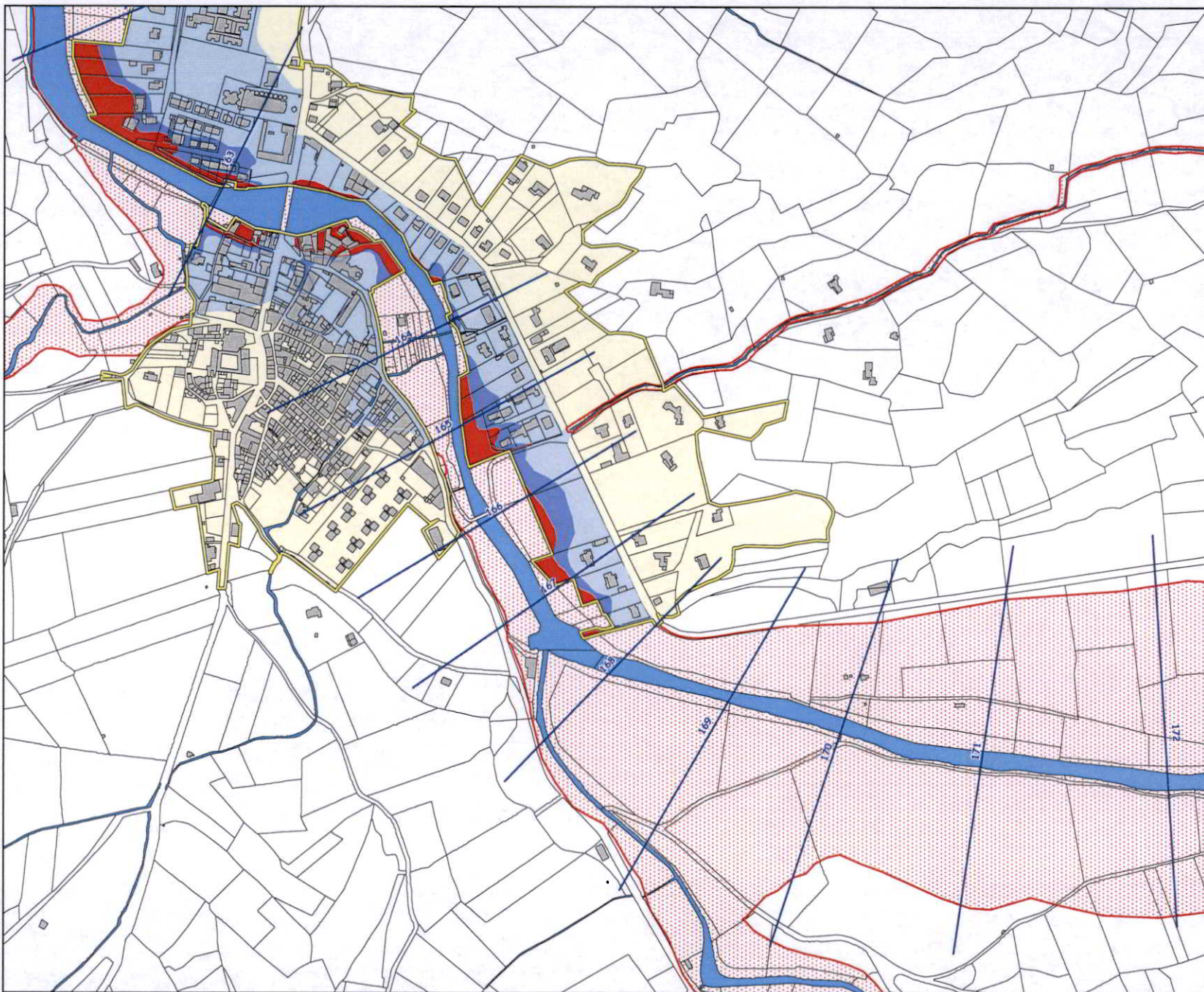
PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES
AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

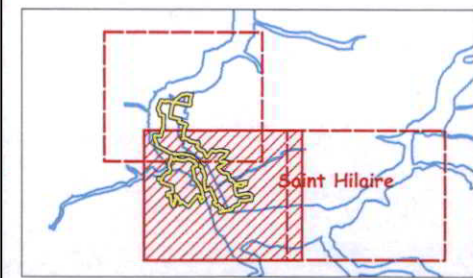
CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004



PPR du bassin du Lauquet
Commune de SAINT HILAIRE
Carte de zonage réglementaire
zoom- Z07

-  **ZUC**
- 125.0** Plus hautes eaux historiques en m NGF
-  **Secteur Ri1-CR**
-  **Secteur Ri2-CR**
-  **Secteur Ri3-CR**
-  **Secteur Ri4-CR**
-  **Lit mineur**
-  **Bâtiments**
-  **Routes**
-  **Parcelles**
- 0  100 m 



Règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation

Bassin du Lauquet

Crue rapide

Décembre 2004

Two handwritten signatures in black ink. The top signature is a large, stylized cursive script. The bottom signature is a smaller, more compact cursive script.

Sommaire

<u>Dispositions générales</u>	p. 3
Titre I - <u>Règles liées à l'utilisation des sols :</u>	p. 5
• Zone Ri1	p. 6
• Zone Ri2	p. 11
• Zone Ri3	p. 17
• Zone Ri4	p. 23
• Dispositions communes à toutes les zones	p. 24
Titre II - <u>Règles de construction :</u>	p. 28
Titre III – <u>Mesures rendues obligatoires sur l'existant:</u>	p. 29
Lexique	p. 34

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CONTENU DU RÈGLEMENT :

Le présent règlement est décliné selon quatre parties :

- **Le titre I** concerne les dispositions réglementaires particulières liées à l'utilisation du sol .

Il comprend les règlements de chacune des 5 zones figurées au zonage réglementaire à savoir :

La zone RI1 relative aux **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa fort** .

La zone RI2 relative aux **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa modéré**.

La zone RI3 relative aux **secteurs non ou peu urbanisés** en zone inondable (aléa indifférencié) correspondant au champ d'expansion des crues.

La zone RI4 relative aux **secteurs urbanisés** situés dans la zone **hydrogéomorphologique potentiellement inondable**.

Pour chacune de ces zones, le règlement précise :

1 - les interdictions générales propres à la zone

2 - les occupations et utilisation des sols admises sous réserve de prescriptions.

- **Les dispositions communes à toutes les zones** (inondables et hydrogéomorphologique potentiellement inondables) complètent les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles traitent en particulier des règles relatives aux clôtures, exhaussements, affouillements, stockage, épandage de matériaux, arrimage des cuves, travaux d'infrastructures, etc....

- **Le titre II** concerne les règles de construction qui s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et hydrogéomorphologiquement potentiellement inondables.

- **Le titre III** identifie les mesures rendues obligatoires pour **les biens existants** dans l'ensemble des zones inondables. Il s'agit, d'une part, **des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde** qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers et d'autre part **des mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants** à la date d'approbation du PPRi.

En dernière partie, **un lexique** définit les termes utilisés dans le règlement.

2 - DEFINITION DE LA COTE DE REFERENCE :

Les informations nécessaires à l'instruction sont obtenues à partir :

- ♦ d'une lecture directe du PPRI pour ce qui concerne le zonage réglementaire.
- ♦ du niveau de la crue de référence à prendre en compte donné par les laisses de crues historiques ou/et par le modèle hydraulique (au droit des zones à enjeux Ri1 et Ri2 par lecture directe des étiquettes des profils de référence ou interpolé entre deux profils) et par l'analyse hydrogéomorphologique. Le secteur Ri3 renvoie aux deux méthodes de détermination de l'aléa.
- ♦ de la hauteur d'eau affectant une parcelle établie par différence entre la cote du terrain naturel et la cote de crue (ces cotes étant exprimées en m NGF).

Le service gestionnaire de la servitude dispose d'un état initial de la topographie daté du début d'élaboration du PPRI (1998) qui ne devrait pas avoir sensiblement évolué. Cependant, la fourniture d'une topographie terrestre plus récente établie par un géomètre sera prise en compte, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la servitude qui s'assurera que des adaptations illégales du sol n'ont pas précédé le relevé.

En raison de ces dispositions, il faut donc considérer qu'il y a prééminence du règlement sur le zonage réglementaire des documents graphiques.

3 - MISE EN OEUVRE DU REGLEMENT :

Pour mettre en oeuvre correctement le règlement, il faut s'appuyer sur la partie lexicale.

Une attention particulière sera portée à la notion d'altitude du terrain naturel, qui conditionne en partie le niveau d'aléa et après croisement avec les enjeux, la classification du zonage réglementaire.

Il convient de prendre en compte les adaptations du sol prévues au projet, mais ces modifications ne peuvent avoir pour unique objet de diminuer le niveau d'aléas sans prise en compte des parcelles riveraines et il convient de se reporter à la rubrique clôtures, exhaussements et affouillements.

Il faut rappeler également qu'en zone inondable sont soumises à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.5.4 du décret 93-753 modifié), les modifications du terrain naturel correspondant à une superficie remblayée supérieure ou égale à 1000 m² et dont la hauteur est supérieure à 50 cm.

Enfin, lorsqu'un enjeu particulier de par son importance ou sa spécificité peut poser des problèmes d'application du règlement (notamment en cas de nécessité d'interpréter les dispositions du règlement ou si le type de projet envisagé n'est pas explicitement traité dans le règlement) ; le recours au gestionnaire de la servitude est requis.

Titre I

Règles liées à l'utilisation du sol

ABRÉVIATIONS UTILISÉES

PRL	parc résidentiel de loisirs
SHON	surface hors œuvre nette
T.N.	terrain naturel

Zone Ri1

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa fort** .
On distingue **5 catégories** de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

- 1 les constructions à usage **d'habitation et autres** que celles visées ci-après.
- 2 les constructions à usage **agricole**.
- 3 les **constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire**.
- 4 les **campings, parcs résidentiels de loisir**.
- 5 les constructions, équipements et installations **d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable**.

Article I : SONT INTERDITS :

- toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises à l'article II,
- toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux **susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque**,
- les reconstructions de bâtiments, remblai, aires de stockage ou de stationnement dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable,
- les changements de destination visant la création de locaux d'hébergement collectifs
- la création et l'extension des sous-sols,
- les stockages nouveaux de véhicules,
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- les extensions de périmètre ou l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants.
- Les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

Article II : SONT AUTORISEES :

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les occupations du sol énumérées ci-dessous au-delà d'une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau.

II.1 - Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 susvisées :
--

a - Les extensions sans création de nouveau logement dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol :** une seule fois dans la limite de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation ou dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

b - Les autres travaux sur l'existant:

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.
- **sous réserve** de ne pas créer plus d'un logement et une seule fois

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a) et b); leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

II.2 - Pour les constructions à caractère agricole strict (sans habitation associée) :

a - les constructions nouvelles :

- **seulement si** elles se font dans le cadre d'exploitations existantes,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

b - les extensions :

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence ;

c - les autres travaux sur l'existant :

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés ou aménagés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

II.3 - Pour les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire :
--

a - Les extensions dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol** : une seule fois dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

b - Les autres travaux sur l'existant:

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de SHON comme les garages.

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 (adaptable sous réserve d'être au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m, en cas d'impossibilité technique liée à la hauteur sous plafond, qui serait inférieure à 2,40 m après travaux) et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

II.4 - Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- les constructions, extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge...).
- aménagement des campings et PRL **sous réserve** que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité.

II.5 - Pour les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation après accord du gestionnaire de la servitude PPRi.

a - Pour les équipements et installations techniques :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

- **sous réserve** de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et **dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible.**

b - Pour les équipements de sport et de loisirs collectifs :

- la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains .

c - Pour les autres types de constructions :

c1 – Les extensions dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol** : **une seule fois** dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes)

c2 – les autres travaux sur l'existant :

- **sous réserve, en cas de changement de destination** qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité
- **sous réserve, en cas de réhabilitation**, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de SHON comme les garages.
- **sous réserve en cas de rénovation** (démolition-reconstruction), que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau de plancher pourra être adapté à l'existant tout en restant au-dessus de la crue de référence.
- **sous réserve**, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil ; de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Zone Ri2

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa modéré**.

On distingue **5 catégories** de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

- 1 les constructions à usage **d'habitation et autres** que celles visées ci-après.
- 2 les constructions à usage **agricole**.
- 3 les **constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire**.
- 4 les **campings, parcs résidentiels de loisir**.
- 5 les constructions, équipements et installations **d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable**.

Article I : SONT INTERDITS :

- toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux **susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque**,
- les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- la création et l'extension des sous-sols,
- les stockages nouveaux de véhicules,
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- les extensions de périmètre ou l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants.
- les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.
- les constructions nouvelles à caractère vulnérable

Article II : SONT AUTORISEES

Pour **les bâtiments existants**, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les **occupations du sol énumérées ci-dessous au-delà d'une bande de 7 m** à partir de la crête des berges des cours d'eau.

II.1 - Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 susvisées :

a - Les constructions nouvelles :

- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .

b - Les extensions :

- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence, avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation . Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au moins 0,20 m au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

c - Les autres travaux sur l'existant :

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.
- En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).
- En cas de rénovation (démolition-reconstruction) ou de changement de destination, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie de bâtiment), le niveau des planchers pourra être adapté à l'existant tout en restant au-dessus de la crue de référence.

Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a), b) et c); leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

II.2 - Pour les constructions à caractère agricole strict (sans habitation associée) :

a - les constructions nouvelles :

- **seulement si** elles se font dans le cadre d'exploitations existantes.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

b - les extensions :

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .

c - Les autres travaux sur l'existant :

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

II.3 - Pour les constructions et installations à caractère commercial, artisanal ou industriel et tertiaire. :

Les installations seront implantées au moins 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

a - Les constructions nouvelles :

- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation . Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De plus, les locaux non constitutifs de SHON ne sont pas soumis à la règle ci-dessus ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

b - Les extensions dans les conditions suivantes :

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

c - Les autres travaux sur l'existant:

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de SHON comme les garages.

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

II.4 - Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- les constructions extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge...).
- aménagement des campings et PRL **sous réserve** que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité.

II.5 - Pour les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas perturber l'écoulement et de ne pas aggraver le risque d'inondation, après accord du gestionnaire de la servitude PPRi.

a - Pour les équipements et installations techniques :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

- **sous réserve** de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et **dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible.**

b - Pour les équipements de sport et de loisir collectifs :

- la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- La création, l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains.

c - Pour les autres types de constructions :

c1 - les constructions nouvelles à l'exclusion des constructions à caractère vulnérable

- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .
- les locaux non constitutifs de SHON sont admis à la cote minimale de 0,20 m au-dessus du terrain naturel. Il en est de même des garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

Dans tous les cas, les stocks, tous les équipements sensibles et électriques seront situés au-dessus du niveau de la crue de référence. Les parties susceptibles d'être inondées seront constituées de matériaux insensibles à l'eau. Des dispositifs pour l'étanchéité des accès tels que batardeaux amovibles, portes étanches,... seront mis en œuvre.

c2 - Les extensions dans les conditions suivantes :

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de SHON soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

A l'exclusion des constructions à caractère vulnérable, la cote de plancher peut être adaptée à l'existant. Les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.

- de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

c3 – Les autres travaux sur l'existant :

- **sous réserve**, en cas de **changement de destination** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.
- **sous réserve**, en cas de **réhabilitation**, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).
- **sous réserve**, en cas de **rénovation**, que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau des planchers pourra être adapté à l'existant tout en restant au-dessus de la crue de référence.
- **sous réserve**, dans l'hypothèse d'une **augmentation de la capacité d'accueil**, de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence, et **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points c1), c2) et c3) ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Zone Ri3

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs non ou peu urbanisés** en zone inondable d'aléa indifférencié qui correspond au champ d'expansion des crues.

On distingue **5 catégories** de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

- 1 les constructions à usage **d'habitation et autres** que celles visées ci-après.
- 2 les constructions liées à l'exploitation **agricole**.
- 3 les **constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire**.
- 4 les **campings , parcs résidentiels de loisir**.
- 5 les constructions, équipements et installations **d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable**.

Article I : SONT INTERDITS :

- **toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque**
- les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises à l'article II.
- les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable,
- tous les changements de destination ayant pour effet d'augmenter la vulnérabilité d'une construction,
- la création et l'extension des sous-sols,
- les stockages nouveaux de véhicules,
- les créations et extensions de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants.
- Les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

Article II : SONT AUTORISEES :

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote plancher identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les occupations du sol énumérées ci-dessous en dehors du lit moyen (tel que défini par l'analyse hydrogéomorphologique) avec un minimum au-delà d'une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau (Cf. Atlas hydrogéomorphologique).

II.1 - Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 susvisées :
--

a - Les extensions sans création de nouveau logement dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol : une seule fois** dans la limite de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions,
- **sous réserve** que le niveau des planchers soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

b - Les autres travaux sur l'existant sans création de nouveau logement :

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité,

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de **changement de destination**, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence

Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a) et b) ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

II.2 - Pour les constructions liées à l'exploitation agricole :

a - les constructions nouvelles :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation strictement nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au moins 0,50 m au-dessus de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation :
 - dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur,
 - dans la limite d'un logement par exploitation (situé au siège de l'exploitation) composé avec les bâtiments d'exploitation.
- les constructions nouvelles à usage strict d'activité agricole :
 - **seulement si** cette nouvelle construction est indispensable à l'exploitation et ne peut pas être localisée hors zone inondable,
 - **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation .

b - les extensions sans création de nouveau logement:

sous réserve que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

c - Les autres travaux sur l'existant sans création de nouveau logement:

sous réserve que le niveau des planchers aménagés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence

II.3 - Pour les constructions à caractère commercial, artisanal ou industriel et tertiaire :

Les installations seront implantées au moins 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

a - Les extensions dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol : une seule fois** dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

b - Les autres travaux sur l'existant:

- **sous réserve** de ne pas augmenter la vulnérabilité,
- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

En cas de **réhabilitation**, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de SHON comme les garages.

- En cas de **rénovation** (démolition-reconstruction) ou de changement de destination, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie de bâtiment), le niveau de plancher pourra être adapté à l'existant tout en restant au-dessus de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m (adaptable sous réserve d'être au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m en cas d'impossibilité technique liée à la hauteur sous plafond qui serait inférieure à 2,40 m après travaux) et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en oeuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches ...).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

II.4 - Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- les constructions extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge...)
- aménagement des campings et PRL **sous réserve** que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité.

II.5 - Pour les équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective:

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation après accord du gestionnaire de la servitude PPRi.

a - Pour les équipements et installations techniques :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

- **sous réserve** de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et **dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible.**

b - Pour les équipements de sport et de loisir collectifs :

- la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains

c - Pour les autres types de constructions :

c1 – Les extensions dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol : une seule fois** dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes)

c2 – Les autres travaux sur l'existant :

- **sous réserve, en cas de changement de destination** qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité
- **sous réserve, en cas de réhabilitation**, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de SHON soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité
- Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...) .
- **sous réserve**, à l'exclusion des constructions à caractère vulnérable, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil ; de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (0,50 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points c1) et c2 ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Zone Ri4

La présente zone est constituée des **secteurs urbanisés** situés dans la zone dite « **hydrogéomorphologique potentiellement inondable** ».

Cette zone correspond à l'emprise du lit majeur dont on n'a pas connaissance aujourd'hui qu'elle ait été récemment affectée par une crue mais dont on sait que, par définition, elle pourrait être inondée.

A l'exception de la création ou l'extension de sous-sols, cette zone n'est soumise à aucune interdiction mais seulement aux prescriptions ci-après mettant en œuvre les dispositions préventives suivantes :

Article 1 : Toutes les **constructions et installations nouvelles** sont autorisées mais devront comporter un vide sanitaire, de sorte que la cote du plancher se situe au moins 0,60 m au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette, après adaptation éventuelle avant construction.

Article 2 : Tous les **extensions, réhabilitations, rénovations et changements de destination** sont autorisés mais devront comporter un vide sanitaire, de sorte que la cote du plancher se situe au moins 0,60 m au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette.

A l'exception des constructions à caractère vulnérable, cette cote pourra être adaptée à l'existant pour les extensions mesurées, réhabilitation et changement de destination.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de SHON sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux articles 1 et 2 ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Dispositions communes à toutes les zones

Les règles ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et des zones dites hydrogéomorphologiques potentiellement inondables. Elles concernent les travaux divers liés ou non à des constructions existantes ou à créer en complément des dispositions particulières explicitées au titre I.

Article I - SONT INTERDITS :

- tous les exhaussements et affouillements des sols non visés au titre I et à l'article 2 du présent titre.
- la construction de digues qui n'ont pas pour objet la protection des lieux habités,
- les stockages de plus de 10 m³ de flottants susceptibles de se révéler dangereux s'ils sont mobilisés par une crue tels que rondins et billes de bois, produits de scierie, etc...,
- l'installation de cuves non enterrées autres que celles visées à l'article II,
- les stockages autres que ceux visés à l'article II de produits ou matériaux polluants ou (et) susceptibles de se révéler dangereux pour la sécurité et (ou) pour la santé des personnes ou pour la pérennité des biens,
- la création de décharges quelle que soit la nature des matériaux, déchets ou produits concernés.
- les plantations d'arbres à racines traçantes sur les digues et berges,
- les plantations d'arbres en alignement espacés de moins de 5 m (sauf si l'alignement est parallèle au sens de l'écoulement principal ou fait un angle inférieur ou égal à 20° avec celui-ci).

Article II - SONT AUTORISES

II.1) Clôtures, exhaussements, affouillements, piscines

a - clôtures :

- sous réserve que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80% (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur).

b - exhaussements aux abords des constructions :

- les exhaussements de parcelle (bâtie ou sur le point de l'être) jusqu'au niveau de la voie de desserte sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement superficiel des parcelles voisines et donc de se limiter à leur altitude moyenne.
Cette modification de la cote du terrain naturel correspond à un objectif d'adaptation du sol à l'environnement de la construction et sera prise en compte pour la détermination du niveau d'aléas.
- exhaussements directement liés à la construction des bâtiments à savoir :
 - liaisons des planchers avec le terrain naturel (remblais en talus uniquement),
 - établissement des accès aux bâtiments et passage des réseaux,
 - création d'une éventuelle zone de refuge,

c – affouillements aux abords des constructions

- affouillement pour construction d'une piscine, sous réserve qu'elle soit calée au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permettant d'en visualiser l'emprise soit mis en place

II.2 - Pour les travaux d'infrastructures :

- les travaux de **construction, de modification (ou de réaménagement) d'infrastructures** dans la mesure où il est démontré qu'ils **n'engendreront pas une modification de la ligne d'eau de plus de 5 cm** pour la crue de référence par rapport à la situation initiale et s'ils ne sont pas de nature à engendrer des érosions ou dégradations par augmentation des champs de vitesse.
- **tous les exhaussements et affouillements liés à la réalisation ou (et) au confortement d'ouvrages ayant pour objet la protection des lieux habités** (digues et bassin de rétention notamment mais aussi la réalisation d'espace refuge collectif pour les personnes et les biens).

II.3 - Pour les stockages et épandages de matériaux et pratiques diverses :

- les **épandages de boues ou de compost à base de boues de stations ainsi que les dispositifs de stockage ou/et de fabrication de ces boues ou compost**, dans la mesure où ils satisfont aux dispositions et règles édictées dans le cadre des procédures dont ils relèvent (notamment autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau ou des installations classées).
- les **cuves de stockage enterrées** sous réserve qu'elles soient solidement arrimées à des massifs béton ancrés dans le sol évitant tout risque de flottaison.
- les **cuves de stockage non enterrées** solidement arrimées à un massif en béton ancré dans le sol et dont la surface sera située au minimum **0,60 m** au-dessus du niveau de la crue de référence et **uniquement dans les secteurs suivants** :
 - ⇒ zones Ri2 et Ri4,
 - ⇒ zones Ri3 au voisinage immédiat d'une construction existante ou dans une zone d'activité existante ;
- les **stockages de matériaux ou produits polluants** dont l'étude d'impact devra démontrer qu'ils ne constituent pas de risque significatif pour la sécurité et la santé des personnes en cas d'entraînement ou de dilution par une crue.

Uniquement dans les secteurs suivants et sous réserve que le niveau de stockage soit situé au moins **0,60 m** au-dessus du niveau de référence :

- ⇒ zones Ri2 et Ri4,
- ⇒ zones Ri3 au voisinage immédiat d'une construction existante, ou dans une zone d'activité existante.

Outre le respect des cotes de mise hors d'eau, tous les stockages de produits ou matériaux polluants, liquides ou susceptibles de changement d'état physique devront être garantis par le confinement dans des bacs de rétention de capacité au moins égale à celle du stockage.

Titre II

Règles de construction

Les règles ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones inondables et des zones dites hydrogéomorphologiques potentiellement inondables :

- ♦ les constructions, équipements, ouvrages et installations seront conçues de façon à résister aux pressions de la crue de référence ainsi qu'à des tassements ou érosions localisés.
- ♦ les matériaux de gros oeuvre utilisés seront insensibles à l'eau et parfaitement imperméabilisés jusqu'à une hauteur égale au niveau de la crue de référence majoré de 0,50 m minimum et, de surcroît, ne conduisant pas l'eau par capillarité.
- ♦ dans les garages, abris de jardin et autres locaux pour lesquels il n'y a pas obligation d'implanter le plancher au-dessus du niveau de la crue de référence :
 - ⇒ les équipements électriques sensibles seront implantées au moins 0,50 m au dessus du niveau de cette dernière.
 - ⇒ les revêtements intérieurs (sols et murs) seront insensibles à l'eau au moins jusqu'à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
 - ⇒ les appareils de chauffage (chaudières et radiateurs) qui pourraient être installés dans un tel local seront implantés 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.
 - ⇒ les matériaux d'isolation verticale et de plancher seront insensibles à l'eau
- ♦ les isolations des planchers et murs verticaux seront constituées de matériaux insensibles à l'eau.

Titre III

Mesures de prévention de protection et de sauvegarde

-

**Mesures rendues obligatoires pour les biens existants
dans l'ensemble des zones inondables**

Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers

Mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du PPRI.

Le présent titre identifie les mesures prévues par les articles L.562-1.-II 3° et L.562-1.-II 4° du code de l'Environnement. En application de l'article L.562-1.-III du même code, ces mesures sont rendues obligatoires en fonction de la nature et de l'intensité du risque.

I) Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leur compétence, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers (L.562-1.-II 3° du code de l'Environnement)

Les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

Chacune des municipalités concernées par le présent plan de prévention des risques a obligation d'établir dans le délai de 3 ans à compter de la date d'approbation du présent document, un plan de gestion de crise inondation. Il peut constituer une partie d'un plan communal de sauvegarde.

Les digues de protection des lieux habités doivent faire l'objet de la part de leur gestionnaire public ou privé d'une visite annuelle ou après tout épisode de crue important. Le rapport de visite sera transmis au gestionnaire de la servitude PPRi- (préfecture de l'Aude).

II) Mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du PPR (L.562-1.-II 4° du code de l'Environnement)

Les dispositions du présent chapitre concernent les biens existants dans la zone inondable à la date d'approbation du présent PPRi.

Elles ont pour objectif d'améliorer la sécurité des personnes, de limiter les dégâts pendant la crue ou de faciliter le retour à la normale après la crue.

Elles sont rendues obligatoires dans la limite de 10 % de la valeur du bien considéré (art 5 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles). Elles sont présentées par ordre de priorité décroissant. **Elles doivent être mises en œuvre dès que possible et en tout cas dans les 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR** par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

L'article L 562-3 du code de l'environnement prévoit le financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) des mesures de réduction de la vulnérabilité rendues obligatoires par les PPR.

A) BIENS A USAGE D'HABITATIONS

1) Mesures visant à améliorer la sécurité des personnes

Les dispositions suivantes sont rendues obligatoires, les deux premières sont prioritaires :

- créer ou identifier un espace refuge individuel ou collectif, adapté à la capacité d'occupation et situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux (dans le bâti existant, en surélévation ou sous la forme d'une terrasse accolée) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon...) en zone Ri1 et en zone Ri3 pour des niveaux de submersion supérieurs ou égaux à 0,5 m dans les conditions décrites ci-après dans le tableau :

SUBMERSION EXTERIEURE Hauteur de submersion sur terrain naturel (h_m)	SUBMERSION INTERIEURE Hauteur de submersion sur le plancher existant (h_p)	Dispositions à prendre
$0,50 \text{ m} < h_m < 1 \text{ m}$	$h_p \leq 0,60$	Refuge ou batardeau
$0,50 \text{ m} < h_m < 1 \text{ m}$	$h_p > 0,60$	Refuge impératif*
$h_m \geq 1 \text{ m}$	$h_p \leq 0,30$	Refuge ou batardeau
$h_m \geq 1 \text{ m}$	$h_p > 0,30$	Refuge impératif*

* L'exigibilité des refuges est dépendante à la fois du niveau d'eau extérieur et de la hauteur d'eau potentielle sur le plancher concerné. Pour les batardeaux, il est indispensable d'observer une marge de sécurité suffisante par rapport au niveau d'eau. **A minima, il est prévu un batardeau dans le cas où l'espace refuge est indispensable afin de limiter les entrées d'eau (Cf. point 2 ci-après).**

En cas d'impossibilité technique ou/et économique des solutions alternatives à caractère collectif pourront se substituer à cette disposition. Les propriétaires ou exploitants apporteront les justificatifs nécessaires à l'application de cette mesure (notamment l'altimétrie des planchers).

- arrimer les cuves et bouteilles d'hydrocarbures à défaut de pouvoir les relocaliser hors zone inondable,
- différencier les parties inondables et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les pièces inondables)
- matérialiser les emprises des piscines, bassins et regards existants, afin de ne pas piéger les secours éventuels.

2) Mesures visant à limiter les dégâts pendant la crue

les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- traiter les éventuelles fissures pénétrantes, afin d'éviter des entrées d'eau,
- installer des batardeaux, afin de limiter (ou retarder) les entrées d'eau. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m, afin de permettre leur franchissement par les secours et d'éviter une différence de pression trop importante entre l'intérieur et l'extérieur (pouvant mettre en péril la stabilité de la construction).
- installer un clapet anti-retour sur les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et des dispositifs d'obturation des entrées d'air (situées sous la cote de référence).
- installer un dispositif provisoire d'obturation des trappes d'accès au vide sanitaire ou de façon pérenne une grille à maille fine, cela afin d'éviter le piégeage d'embâcles parasites durant la crue.

3) Mesures visant à faciliter le retour à la normale après la crue
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- adapter les équipements du logement (chaudière, machine à laver,...) à l'inondation en les surélevant, les déplaçant ou en les protégeant contre la crue.

B) ACTIVITES ECONOMIQUES

1) Mesures visant à améliorer la sécurité des personnes
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires, la première est prioritaire :

- créer ou identifier un espace refuge individuel ou collectif adapté à la capacité d'occupation et situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux en zone Ri1 et en zone Ri3 pour des niveaux de submersions supérieurs à 0,50 m. Cette mesure peut être complétée ou remplacée par la mise en œuvre des conclusions d'un diagnostic vulnérabilité visant à optimiser la sécurité pour les personnes et à limiter les dégâts pour les biens (réalisation d'un itinéraire d'avancement et/ou d'un plan de sauvegarde à la charge du gestionnaire de l'activité.
- mise en place d'un plan de sauvegarde adapté avec suivi de la cure,
- différencier les parties inondables et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les parties inondables).
- contrôler les objets flottants, dangereux ou polluants (par lestage, arrimage, étanchéité ou mise hors d'eau),
- matérialiser les emprises de bassins et regards existants, afin de ne pas piéger les secours éventuels.

2) Mesures visant à limiter les dégâts pendant la crue
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- adapter les équipements, les procédés de fabrication au niveau de submersion de la zone (surélévation, étanchéité,...),
- assurer le stockage hors d'eau et en cas d'impossibilité, rechercher une zone de stockage alternative moins vulnérable,
- traiter les éventuelles fissures pénétrantes, afin d'éviter des entrées d'eau,
- installer des batardeaux, afin de limiter (ou retarder) les entrées d'eau. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m, afin de permettre leur franchissement par les secours et d'éviter une différence de pression trop importante entre l'intérieur et l'extérieur (pouvant mettre en péril la stabilité de la construction).
- installer un clapet anti-retour sur les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et des dispositifs d'obturation des entrées d'air (situées sous la cote de référence).
- installer un dispositif provisoire d'obturation des trappes d'accès au vide sanitaire ou de façon pérenne une grille à maille fine, cela afin d'éviter le piégeage d'embâcles parasites durant la crue.

3) Mesures visant à faciliter le retour à la normale après la crue
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- installer une fosse de pompage en point bas avec dispositif de pompage adapté.

C) CONSTRUCTIONS ET EQUIPEMENTS A CARACTERE VULNERABLE ET CAMPINGS
(casernes de pompiers, maisons de retraite, cliniques,...)

1) Mesures visant à améliorer la sécurité des personnes
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- les établissements à caractère vulnérable (ERP ou non), les centres de secours et les casernes de pompiers doivent disposer d'une issue aménagée au-dessus de la cote de référence. Les lieux de couchage doivent être situés au-dessus de la cote de référence,
- pour les campings, créer ou identifier un ou plusieurs espaces refuge collectifs adaptés à la capacité d'occupation et situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux en zone Ri1 et en zone Ri3 pour des niveaux de submersions supérieurs à 0,50 m . Cette mesure peut être complétée ou remplacée par une mesure de prévention, protection et sauvegarde visant à la réalisation d'un itinéraire d'évacuation et/ou d'un plan de sauvegarde à la charge du gestionnaire,
- mise en place d'un plan d'évacuation pour les établissements recevant du public.
- différencier les parties inondables, et hors d'eau du réseau électrique (créer un réseau séparatif pour les parties inondables).

2) Mesures visant à limiter les dégâts pendant la crue
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- adapter les bâtiments nécessaires à la gestion de crise pour qu'ils puissent rester opérationnels durant la crue ou à défaut adapter les stratégies d'intervention,
- contrôler les objets flottants, dangereux ou polluants (par lestage, arrimage, étanchéité ou mise hors d'eau),
- mise hors d'eau des pièces et équipements stratégiques.

3) Mesures visant à faciliter le retour à la normale après la crue
les dispositions suivantes sont rendues obligatoires :

- adapter l'utilisation des pièces inondables en conséquence, adapter les équipements et mobiliers de ces espaces.

LEXIQUE

Aléa

Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données.

Aménagement des bâtiments existants

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

L'aménagement exclut, entre autres, ce type de travaux :

- la transformation d'un hôtel-restaurant en immeuble d'habitation
- la réhabilitation d'un bâtiment

la construction d'un garage alors que le POS n'autorise que les travaux destinés à améliorer le confort des habitations ; l'aménagement s'apparente dans ce cas à une extension.

Autres travaux sur l'existant

Dans le présent règlement, ce terme recouvre les changements de destination, les réhabilitations et les rénovations.

Construction

Cette notion englobe toutes constructions, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Par exemple :

- *construction nouvelle à usage d'habitation ou non (y compris les maisons légères, les maisons flottantes, les ouvrages techniques d'une hauteur supérieure à 12 m)*
- *les travaux exécutés sur les constructions existantes s'ils ont pour effet de modifier :*
 - *leur volume (extension ou surélévation)*
 - *leur aspect extérieur*
 - *le nombre et la forme des ouvertures*
 - *les matériaux des couvertures, adjonction, suppression des balcons*
 - *ou de créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant*
 - *de changer la destination des constructions.*

Equipements de loisirs

Utilisation du sol en y réalisant des terrains de jeux (jeux d'enfants, parcours de santé, tennis, golf, football, sports motorisés, etc...). Ces terrains sont soumis à installation et travaux divers (ITD) si aucune construction n'y est réalisée : article R 442-2 du code de l'urbanisme.

Constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Sont concernés toutes les constructions ou ouvrages à vocation collective.(mairie, salle des fêtes, école, caserne de pompiers, gendarmerie, poste de police...) dont notamment les constructions à caractère vulnérable (cf ci-dessous)

Sont également concernés les équipements techniques dont **notamment** :

- | | |
|--------------------------------|---|
| - l'électricité, le gaz, | - l'eau potable, l'assainissement, |
| - les télécommunications, | - l'annonce de crues et les dispositifs |
| - les locaux à usage de refuge | de mesure près des cours d'eau. |

Construction à caractère vulnérable

Ce sont des constructions d'intérêt général ayant une fonction collective, destinées à accueillir des populations particulièrement vulnérables telles que notamment (liste non exhaustive) :

- | | |
|---------------------------------|---|
| - les crèches, | - les hôpitaux, |
| - les centres de vacances, | - les maisons de retraite, |
| - les établissements scolaires, | - les centres d'accueil des handicapés, |
| - les cliniques, | - les divers établissements de soin |

Emprise au sol

Correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol (même en cas de construction sur pilotis). Sont toutefois exclues les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 par rapport à la façade).

Le terme «**une seule fois**» qui s'applique uniquement à l'augmentation limitée de l'emprise au sol s'entend par rapport à l'emprise initiale du bâtiment avant extension à **compter de l'approbation du PPRI**.

Extension

Réalisation de travaux visant à étendre la construction existante.

Au-delà de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, et plus particulièrement en emprise au sol.

Cette notion tire sa définition de la jurisprudence. Le non respect des conditions fixées par elle pour définir la notion d'extension signifie que l'on rentre dans le cadre d'une construction autonome nouvelle ou a contrario les travaux sont regardés comme étant des travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes.

Pour qu'il y ait extension d'un bâtiment existant, il est exigé que cette construction ou ces travaux ne soient pas trop importants et ne bouleversent pas la construction existante. _

Par exemple :

– L'élévation d'un pavillon d'une hauteur qui double la hauteur initiale du pavillon ne saurait être regardée comme l'extension d'une construction existante. CE 23/02/90 Basquin

- Idem pour l'extension d'une construction dont les dimensions sont comparables ou équivalentes à 50 % de celle de la construction existante ou encore lorsque l'emprise au sol est augmentée de 73 %.

- La construction ou les travaux doivent se faire en continuité de la construction existante sinon il s'agit d'une construction nouvelle.

Par ailleurs, la construction d'un garage attenant à une construction à usage d'habitation ne peut être considéré comme des travaux visant à améliorer le confort et la solidité de la construction existante.

CE 22 Avril 1992, M. Jean DUHAMEL.

– La construction et les travaux ne doivent pas se doubler d'un changement de destination.».

Reconstruction

C'est l'opération qui consiste à rétablir en son état antérieur un bâtiment détruit ou sinistré en totalité ou en partie.

La reconstruction d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à l'environnement.

Définie négativement, la reconstruction ne concerne ni des travaux de réfection qui concernent davantage l'intérieur des bâtiments, ni des travaux d'adaptation voire d'extension des bâtiments existants et enfin ni la réparation ne mettant pas en péril la structure du bâtiment.

La reconstruction porte donc sur la remise en état d'un bâtiment en ruine ou incendié ou détruit après la réalisation d'une catastrophe naturelle ou plus largement d'un sinistre.

Elle est réalisée à l'emplacement de cet ancien bâtiment.

Elle peut porter sur une partie du bâtiment, une façade qui s'est écroulée, par exemple.

Dans tous les cas la reconstruction d'un immeuble sinistré nécessite un PC, même si les fondations préexistantes ont été conservées.

Les travaux de reconstruction sont assimilés au regard du champ d'application du permis de construire aux constructions nouvelles.

La reconstruction d'un bâtiment incendié n'est pas une opération de réparation mais bien celle d'une reconstruction alors même que l'on utilise des matériaux épargnés par le feu

A l'inverse les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie ne nécessitent pas de PC dès lors qu'ils n'entraînent :

- ni modification extérieure
- ni création d'un niveau supplémentaire
- ni changement de destination
- ni accroissement de volume.

(Rép. Min. J.O. Débat Assemblée Nationale 8 Novembre 93)

La seule exception concerne les immeubles classés monuments historiques pour lesquels les travaux de reconstruction ne nécessitent qu'une déclaration préalable. (R 422-2. du code de l'urbanisme - alinéa b)

Le propriétaire n'a pas de droits acquis à la reconstruction d'un bâtiment détruit.

Bien entendu la reconstruction doit se faire dans le respect des dispositions du POS SAUF cas particulier où le POS a prévu explicitement la reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré.

La reconstruction peut être alors autorisée à l'identique (volume, densité....) ou dans le respect de certaines dispositions du POS (définies à l'article 1 du règlement : volume du bâtiment démoli, destination, emprise ...)

Si le POS autorise la reconstruction des immeubles détruits après un sinistre quelconque celle-ci est possible quelle que soit la date du sinistre.

(CE 06/07/88 Couillaud et commune de Beauvoir sur Mer).

D'où la nécessité de fixer un délai d'intervention entre la démolition et la reconstruction afin d'éviter la reconstruction des ruines anciennes.

C'est l'affectation du bâtiment qui existait avant la date d'approbation du POS qui doit être prise en considération.

(CE 28/09/90 Ass. cultuelle des témoins de Jéhovah de la région Nord de la France).

A l'inverse si le POS s'oppose à la construction dans une zone, le relèvement des immeubles en ruine est interdit (CE 8/06/88 Ep. Antiéro n° 81 478).

Réhabilitation

Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien (**conditions de confort et d'habitabilité au sens du code de la construction et de l'habitat**).

Cette opération peut comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartements pour les adapter à des exigences de taille en particulier. Elle peut comporter par ailleurs l'installation d'un ascenseur, la réfection de toitures, le ravalement ou la consolidation des façades.

La réhabilitation suppose le respect architectural du bâtiment. Les travaux toucheront le gros oeuvre mais sans ne jamais porter atteinte à son équilibre existant.

Le rapport Nora distingue 4 niveaux de réhabilitation :

a) La réhabilitation légère : elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.

b) La réhabilitation moyenne : outre l'équipement sanitaire comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est à dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures. le chauffage central ou électrique est ajouté, ce qui implique une amélioration de l'isolation (changement de croisées).

En règle générale, la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).

c) La réhabilitation lourde : elle comprend des travaux précédemment décrits. De plus une redistribution des

pièces dans le logement ou une redistribution des logements par étage pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades, mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros oeuvre, avec des reprises de maçonnerie et de charpente, de planchers quelquefois.

d) La réhabilitation exceptionnelle : cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros oeuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

Rénovation

Elle consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place.

Cependant, la pratique distingue :

- la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort,
- la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction.

Risque

La notion de risque suppose à priori l'existence de biens ou d'activités (généralement des établissements humains) dommageables. On parlera de risque naturel lors de la conjonction d'un phénomène naturel et de l'existence de biens et activités pouvant subir des dommages et de personnes pouvant subir des préjudices.

Sinistre

Evènement fortuit (la destruction provient d'un fait extérieur, involontaire : incendie, explosion, cataclysme naturel...) ayant occasionné la destruction de la construction.

Le code des assurances définit le sinistre comme la réalisation du risque garanti.

Cela signifie que le sinistre ne couvre que les biens qui sont garantis contre les risques définis contractuellement.

C'est pourquoi il semble nécessaire de parler de sinistre constaté (par PV) ou déclaré (auprès des assurances).

Stockages de véhicules

Sont concernés uniquement ici :

- les dépôts de véhicules et engins à moteur de plus de 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes et habitats légers de loisir,
- les stationnements isolés de caravanes et d'habitats légers de loisir de plus de 3 mois dans l'année.

Terrain naturel (TN) ou terrain d'assiette

Le niveau du terrain naturel est celui du terrain dans l'état dans lequel il est au moment de la demande. Cependant en secteur urbain et de façon exceptionnelle en secteur naturel la comparaison avec les niveaux topographiques des parcelles adjacentes peuvent montrer que la topographie du terrain objet de la demande a été nettement modifiée. Dans ce cas, lorsque cela est démontré le niveau du T.N peut être adapté sur celui des parcelles adjacentes.

Vulnérabilité (augmentation de la)

La notion d'augmentation de la vulnérabilité concerne le changement de destination de locaux inondables mais aussi l'augmentation de la capacité d'accueil ou de stockage. Elle est essentiellement liée à la nature de l'occupation des lieux et d'abord à la mise en danger des personnes, puis à des considérations économiques.

Ainsi, la transformation d'un garage inondable en local commercial, la transformation d'un local

commercial inondable en logement ou encore la transformation d'une maison d'habitation en crèche constituera une augmentation de la vulnérabilité.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'AUDE

Plan de Prévention des Risques d'inondation

Règlement complémentaire

APPROUVE LE : 24/11/2020

Arrêté Préfectoral n° : DDTM-SPRISR-2019-104

Table des matières

Rappel des Dispositions Générales.....	5
1 - Effets du Plan de Prévention des Risques.....	5
2 - Contenu du présent document.....	6
3 - Principes de définition de la cote de référence	6
4 - Mise en œuvre de la réglementation.....	6
5 - Sanctions en cas de non-respect des dispositions du PPRi.....	7
Titre I - Règles liées à l'utilisation des sols.....	9
Zone Ri0.....	11
Glossaire du règlement complémentaire.....	13

Rappel des Dispositions Générales

1 - Effets du Plan de Prévention des Risques

En application de l'article L.562-1 du code de l'Environnement, le PPRi vise à interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus exposées où la sécurité des personnes ne pourrait être garantie, et à les limiter dans les autres zones inondables.

Le PPRi veille également à préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque.

Il prévoit, à travers son règlement, d'une part des dispositions pour les projets nouveaux et d'autre part des mesures de réduction de la **vulnérabilité***, dites de **mitigation***, sur le bâti existant.

L'objet du PPRi est d'assurer la sécurité des personnes et des biens en tenant compte du risque d'inondation dans le développement urbain de la commune.

Ainsi, son élaboration vise à répondre à trois objectifs fondamentaux :

- la préservation des vies humaines,
- la réduction du coût des dommages sur les biens et activités implantés en zone inondable,
- la préservation de l'équilibre des milieux naturels, en maintenant leur capacité d'expansion et le libre écoulement des eaux,

Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L562-4 du code de l'Environnement). Il doit être annexé au document d'urbanisme conformément à l'article L 153-60 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, le règlement du PPRi et son règlement complémentaire sont opposables à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités, sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires. Au delà, il appartient ensuite aux communes et Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents de prendre en compte ces prescriptions pour les intégrer dans leurs politiques d'aménagement du territoire.

Le non respect des dispositions du PPRi peut se traduire par des sanctions au titre du code de l'urbanisme, du code pénal ou du code des assurances. Par ailleurs, les assurances ne sont pas tenues d'indemniser ou d'assurer les biens construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur lors de leur mise en place (voir § 5, ci-dessous).

Le présent complément au règlement du PPR s'impose :

- **aux projets**, assimilés par l'article L 562-1 du code de l'environnement, aux "constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles " susceptibles d'être réalisés,
- **aux biens existants** à la date de l'approbation du plan qui peuvent faire l'objet de mesures obligatoires relatives à leur utilisation ou aménagement.

2 - Contenu du présent document

Après la définition, dans le glossaire, des termes spécifiques du règlement complémentaire, qui sont imprimés en gras et signalés par un astérisque (*), le présent document ne comporte que la partie ci-après :

- **Le titre I** qui concerne les dispositions particulières liées à l'utilisation du sol .

Il comprend le règlement de la nouvelle zone suivante :

La zone RI0 relative aux terrains ou îlots inondés lors de la crue des 15 et 16 octobre 2018 qui font l'objet de procédures d'acquisitions au titre du **Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit Fonds Barnier*** afin que les constructions existantes soient démolies compte tenu de leur niveau d'exposition au risque inondation et de la menace grave pour les vies humaines.

Pour cette zone, le présent règlement précise :

- 1 - les interdictions propres à la zone,
- 2 - les occupations et utilisation des sols admises sous réserve de prescriptions.

3 - Principes de définition de la cote de référence

3.1 - Définition de la cote de référence

Les informations nécessaires à l'instruction sont obtenues à partir :

- du niveau de **la crue de référence*** à prendre en compte, donné par les laisses de crues historiques ou/et par le modèle hydraulique,
- quelle que soit la nature de l'**aléa***, la hauteur d'eau affectant une parcelle est établie par différence entre la cote du **terrain naturel*** et la cote de crue, (ces cotes étant exprimées en m NGF*).

Le service en charge d'établir le risque dispose d'un état initial de la topographie. Cependant, la fourniture d'une topographie terrestre plus récente rattachée au NGF et établie par un expert agréé sera prise en compte, sous réserve que des adaptations illégales du sol n'aient pas précédé le relevé.

En raison de ces dispositions, il faut donc considérer qu'il y a prééminence du règlement sur le zonage réglementaire des documents graphiques.

3.2 - Définition de la zone inondable déterminée par l'analyse hydrogéomorphologique

La zone inondable par hydrogéomorphologie* correspond à la limite du champ d'inondation en cas de crue exceptionnelle. Ce sont les différents lits topographiques que la rivière a façonné dans le fond de vallée au fil des siècles, au fur et à mesure des crues successives.

4 - Mise en œuvre de la réglementation

Pour mettre en œuvre correctement la réglementation, il faut s'appuyer sur la partie lexicale.

Une attention particulière sera portée à la notion d'altitude NGF du terrain naturel, qui détermine le niveau d'aléa et après croisement avec les **enjeux***, induit en partie la classification du zonage.

Il convient de prendre en compte les adaptations du sol nécessaires au projet, mais ces modifications ne peuvent avoir pour unique objet de diminuer le niveau d'aléa sans prise en compte des parcelles riveraines.

Lorsque le règlement ne répond pas directement et explicitement au problème rencontré et qu'il convient ainsi d'interpréter les dispositions du présent document, la consultation du représentant de l'État est requise.

5 - Sanctions en cas de non-respect des dispositions du PPRi

5.1 - Sanctions pénales

L'article L 562-5 du code de l'environnement stipule que le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé 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.

Les peines prévues dans cet article peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

Les infractions sont constatées conformément aux articles L 480-1 à L 480-14 du code de l'urbanisme.

L'article L 562-5 du code de l'environnement envisage deux types de situations susceptibles d'entraîner les sanctions prévues à l'article L 480-4 du code de l'urbanisme :

- le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPR approuvé;
- le fait de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par le PPR.

Le régime de ces infractions relève largement des dispositions du code de l'urbanisme.

5.2 - Sanctions assurantielles

a - Exception légale à la garantie catastrophe naturelle

Selon l'article L 125-6 du code des assurances, un assureur n'est pas tenu de garantir son assuré contre les effets des catastrophes naturelles s'agissant :

- des biens et activités situés sur des terrains classés inconstructibles par un PPR (sauf pour les biens et activités existants avant la publication du PPR),
- des biens construits et des activités exercées en violation des règles administratives en vigueur lors de leur implantation et tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle.

Les entreprises d'assurance ne peuvent toutefois se soustraire à cette obligation que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat.

b - Dérogation exceptionnelle à la garantie catastrophe naturelle

En outre, la garantie obligatoire due par l'assureur peut, de façon exceptionnelle, sur décision du Bureau Central de Tarification, excepter certains biens mentionnés au contrat d'assurance ou opérer

des abattements différents de ceux fixés dans les clauses types lorsque plusieurs conditions sont réunies :

- les biens et activités doivent être situés sur des terrains couverts par un PPR,
- le propriétaire ou l'exploitant ne se conforme pas, dans un délai de cinq ans, aux mesures de prévention, de précaution et de sauvegarde prescrites par un PPR pour les biens existants à la date d'approbation du plan (article L 562-1-4 du code de l'environnement).

Le préfet ou le président de la caisse centrale de réassurance peuvent saisir ce bureau central de tarification lorsqu'ils estiment que les conditions dans lesquelles un bien (ou une activité) bénéficie de la garantie prévue de l'article L 125-1 du code des assurances leur paraissent injustifiées eu égard :

- au comportement de l'assuré,
- à l'absence de toute mesure de précaution de nature à réduire la **vulnérabilité*** de ce bien ou de cette activité.

Dans ces deux derniers cas de figure, le Bureau Central de Tarification applique à l'indemnité des abattements spéciaux pour tenir compte des manquements de l'assuré.

Titre I - Règles liées à l'utilisation des sols

Zone Ri0

Le règlement de la présente zone concerne les terrains ou îlots inondés lors de la crue des 15 et 16 octobre 2018 qui ont fait l'objet de procédures d'acquisitions au titre du **Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit Fonds Barnier*** afin que les constructions existantes soient démolies compte tenu de leur niveau d'exposition au risque inondation et de la menace grave pour les vies humaines.

Dans cette zone, l'inconstructibilité est la règle générale.

Article I : SONT INTERDITS

toute construction*, toute extension*, tout changement de destination ou de sous-destination* ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité, tout ouvrage, installation, occupation et aménagement du sol.

Article II : SONT TOUTEFOIS ADMIS SOUS CONDITIONS

II.1 - Les clôtures

Sont autorisées les clôtures, sans mur-bahut, constituées de grilles ou de grillages et les portails à condition d'en assurer la transparence hydraulique et sous réserve que leur **perméabilité*** (pourcentage de vide) soit supérieure à 80 %.

A titre d'exemple, sont autorisés les grillages à larges mailles 150*150 ou des grilles rigides espacées d'au minimum 15cm.

II.2 - Les constructions*, équipements et installations d'intérêt général* ou ayant une fonction collective* :

a - Les activités de plein-air

l'aménagement de parcs ou jardins, aires de jeux, terrains de sports ou de loisirs de plein-air est autorisé sous réserve :

- que les équipements soient conçus afin de ne pas être emportés par une crue (ancrage du mobilier urbain,...),
- de ne pas impliquer une augmentation de **risque*** pour les riverains
- que toutes les mesures soient prises pour interdire l'accès à ces infrastructures en cas de vigilance « pluies-inondations ».

b - Les infrastructures liées aux déplacements, transports et stationnements

Seuls les travaux de construction et de modification/réaménagement d'infrastructures, listés ci-après sont autorisés dans la mesure où il est démontré :

- qu'ils n'engendreront pas une modification de la ligne d'eau de plus de 5 cm sur les **enjeux*** les plus proches pour la **crue de référence*** par rapport à la situation initiale,
- qu'ils ne seront pas de nature à engendrer des érosions ou dégradations par augmentation des champs de vitesse,
- que toutes les mesures seront prises pour interdire l'accès à ces infrastructures en cas de vigilance « pluies-inondations ».

Les mesures générales ci-dessus sont complétées par les réserves suivantes :

Pour les infrastructures de transports (routes, pistes cyclables, ...) :

- de ne pas entraver l'écoulement des eaux et de ne pas impliquer une augmentation du risque pour les riverains,
- d'être dotées de dispositifs assurant une transparence hydraulique, si nécessaire.

Pour la création ou la restauration des cheminements piétons :

- de prendre toute précaution pour ne pas mettre en danger la sécurité des personnes,
- de ne pas créer de désordre au niveau des sols,
- de ne pas imperméabiliser le sol ou de mettre en œuvre des mesures compensatoires n'aggravant pas le risque (cf en ce sens la loi sur l'eau).

Pour les parcs de stationnement :

- qu'ils soient uniquement aménagés au niveau du terrain naturel,
- que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que des mesures compensatoires soient mises en œuvre (cf en ce sens la loi sur l'eau),
- que soit implanté, à l'entrée ou dans un secteur aisément lisible des usagers du parc, un panneau d'information sur le risque et sur les règles de bonne conduite à tenir en cas d'alerte vigilance crue.

c - Les travaux de protection

construction d'ouvrages nouveaux ayant pour objet la protection des lieux habités.

d - Les aménagements de cours d'eau

tous travaux ayant pour objet l'entretien ou l'amélioration du lit du cours d'eau.

Glossaire du règlement complémentaire

Aléa : phénomène naturel de fréquence et d'intensité données.

Augmentation de la vulnérabilité : la notion d'augmentation de la vulnérabilité concerne le **changement de destination ou de sous-destination*** de locaux inondables mais aussi l'augmentation de la capacité d'accueil ou de stockage. Elle est essentiellement liée à la nature de l'occupation des lieux, à leur accessibilité et d'abord à la mise en danger des personnes, puis à des considérations économiques.

Ainsi, la transformation d'un garage inondable en local commercial, la transformation d'un local commercial inondable en logement ou encore la transformation d'une maison d'habitation en crèche ou encore l'extension d'une habitation en vue de créer des **locaux de sommeil*** constituera une augmentation de la vulnérabilité.

A l'inverse la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

Changements de destination ou de sous-destination* : transformation de l'usage d'une construction entraînant une modification de sa destination ou de sa sous-destination, au regard du Code de l'Urbanisme (articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).

Les articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'Urbanisme distinguent cinq destinations de constructions et vingt-et-une sous-destinations de constructions :

Destinations de constructions (article R 151-27)	Sous-destinations de constructions (article R 151-28)
1° – Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole, exploitation forestière
2° – Habitation	logement, hébergement
3° – Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
4° – Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
5° – Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Par exemple, sont considérés comme des changements de destination, la transformation :

- *d'une remise en logement ou commerce,*
- *de bureaux en logements,*
- *d'un hôtel-restaurant en immeuble d'habitation ...*

Construction

Cette notion englobe tous bâtiments, travaux, ouvrages et installations, hors sol ou enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Par exemple :

Construction nouvelle à usage d'habitation ou non (y compris les maisons légères, les maisons flottantes, les ouvrages techniques d'une hauteur supérieure à 12 m)

les travaux exécutés sur les constructions existantes s'ils ont pour effet de modifier :

- leur volume (extension ou surélévation)
- leur aspect extérieur
- le nombre et la forme des ouvertures
- les matériaux des couvertures, adjonction, suppression des balcons
- ou de créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant
- de changer la destination ou la sous-destination des constructions.

Constructions, équipements et installations ayant une fonction collective*

Sont concernés toutes les constructions ou ouvrages d'intérêt général* d'une collectivité (salle des fêtes, gymnase, piscine...).

Constructions, équipements et installations d'intérêt général*

Sont concernés toutes les constructions ou ouvrages d'utilité publique (mairie, caserne de pompiers, gendarmerie, poste de police...).

Sont également concernés les équipements techniques dont notamment :

- | | |
|--------------------------------|---|
| - l'électricité, le gaz, | - l'eau potable, l'assainissement, |
| - les télécommunications, | - l'annonce de crues et les dispositifs |
| - les locaux à usage de refuge | de mesure près des cours d'eau. |
| - les équipements portuaires | - les équipements de plage |

Crue de référence : crue réputée la plus importante entre celle représentée par la crue historique suffisamment renseignée et la crue centennale modélisée.

Cote de la crue de référence : niveau altimétrique en mètre (NGF) atteint par l'eau pour une crue de référence. Ce niveau altimétrique de l'eau est indiqué sur les cartes de zonage réglementaire.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Enjeu : ensemble des personnes et des biens pouvant être affectés par un aléa*.

Espace refuge : espace, couvert ou non, accessible de l'intérieur et donnant sur l'extérieur, susceptible d'accueillir une (ou des) personne(s) pendant la durée d'un sinistre* (tempête, inondation, etc..) et de permettre éventuellement son (leur) évacuation durant celui-ci.

L'espace refuge doit disposer d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, fenêtre de toit) pour permettre l'intervention des secours. L'accès depuis l'extérieur doit avoir des dimensions adaptées, de l'ordre de 1 m x 1 m, pour permettre l'évacuation par hélitreuillage ou par bateau.

La surface de cet espace doit être au minimum de 6 m² + 1 m² par personne.

Par exemple : pour 4 personnes la surface sera de : 6 m² + (4 x 1 m²) = 10 m²

Une hauteur minimale de 1,80m sous plafond est recommandée, sans pouvoir être inférieure à 1,20m. Cet espace refuge doit être impérativement calé au moins 0,20m au-dessus de la **crue de référence***. Il peut être privatif ou collectif. Dans ce dernier cas, les millièmes de la copropriété foncière relatifs à cet espace doivent être affectés aux logements concernés, un plan de gestion de crise doit faire partie intégrante du règlement de la copropriété.

Extension : réalisation de travaux d'importance raisonnable visant à étendre la surface d'une construction existante.

Un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension par augmentation de l'**emprise au sol*** et de la surface de plancher ou par augmentation de l'emprise au sol uniquement (création d'un auvent par exemple,...)

Pour qu'il y ait extension d'un bâtiment existant, il est exigé que ces travaux ne soient pas trop importants et ne bouleversent pas la physionomie de la construction existante.

La construction et les travaux ne doivent pas se doubler d'un changement de destination ou de sous-destination».

Par exemple :

ne saurait être regardée comme l'extension d'une construction existante, l'élévation d'un pavillon d'une hauteur qui double la hauteur initiale du pavillon. CE 23/02/90 Basquin

- Idem pour l'extension d'une construction dont les dimensions sont comparables ou équivalentes à 50 % de celle de la construction existante ou encore lorsque l'emprise au sol est augmentée de 73 %.

- La construction ou les travaux doivent se faire en continuité de la construction existante sinon il s'agit d'une construction nouvelle.

Par ailleurs, la construction d'un garage attenant à une construction à usage d'habitation ne peut être considéré comme des travaux visant à améliorer le confort et la solidité de la construction existante. CE 22 Avril 1992, M. Jean DUHAMEL.

Fonction collective : caractérise les installations à usage commun (salle des fêtes, stade, gymnase,...).

Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit Fonds Barnier* : dans le cadre du présent PPRI, le fonds de prévention des risques majeurs est chargé de financer, dans la limite de ses ressources, les dépenses liées à l'acquisition et à la démolition des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future sous réserve que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans (article L 561-3 du code de l'environnement).

Intérêt général : vocation des sites d'utilité publique participant, par exemple, à la gestion de crise (mairie, caserne de pompiers, gendarmerie, poste de police...) ou à la protection contre les risques naturels (digue, épi, ...). Sont également concernés les équipements techniques (station de traitement des eaux, par exemple).

Mitigation : systèmes, moyens et mesures visant à atténuer les dommages sur les **enjeux*** (sociaux, économiques, environnementaux, ...) pour les rendre plus supportables.

NGF : cote définie par rapport au Nivellement Général de la France.

Perméabilité des clôtures : quantifie le pourcentage de vide entre les éléments d'une clôture.

Risque : mise en danger potentielle de personnes, de biens ou d'activités. On parlera de risque naturel lors de la conjonction d'un phénomène naturel et de l'existence de personnes pouvant subir des préjudices ou de biens et activités pouvant subir des dommages.

Surface de plancher de la construction : l'article R 331-7 du code de l'urbanisme définit la surface de plancher de la façon suivante :

la surface de plancher de la construction est égale à **la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert**, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 1) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3) des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80m,

Terrain naturel (TN) ou terrain d'assiette : état du terrain avant tous travaux d'aménagement

Vulnérabilité : niveau de conséquences prévisibles de l'inondation sur les personnes et les biens. (*voir « augmentation de la vulnérabilité »*)

Zone hydrogéomorphologique : correspond à la limite du champ d'inondation en cas de crue exceptionnelle. Elle est constituée des différents lits topographiques que la rivière a façonné dans le fond de vallée au fil des siècles, au fur et à mesure des crues successives.



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan de Prévention des Risques d'inondation

Règlement complémentaire

APPROUVE LE : 13/07/2021

Arrêté Préfectoral n° : DDTM-SPRISR-2021-091

Table des matières

Rappel des Dispositions Générales.....	5
1 - Effets du Plan de Prévention des Risques.....	5
2 - Contenu du présent document.....	6
3 - Principes de définition de la cote de référence	6
4 - Mise en œuvre de la réglementation.....	6
5 - Sanctions en cas de non-respect des dispositions du PPRI.....	7
Titre I - Règles liées à l'utilisation des sols.....	9
Zone Ri0.....	11
Glossaire du règlement complémentaire.....	13

Rappel des Dispositions Générales

1 - Effets du Plan de Prévention des Risques

En application de l'article L.562-1 du code de l'Environnement, le PPRi vise à interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus exposées où la sécurité des personnes ne pourrait être garantie, et à les limiter dans les autres zones inondables.

Le PPRi veille également à préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque.

Il prévoit, à travers son règlement, d'une part des dispositions pour les projets nouveaux et d'autre part des mesures de réduction de la **vulnérabilité***, dites de **mitigation***, sur le bâti existant.

L'objet du PPRi est d'assurer la sécurité des personnes et des biens en tenant compte du risque d'inondation dans le développement urbain de la commune.

Ainsi, son élaboration vise à répondre à trois objectifs fondamentaux :

- la préservation des vies humaines,
- la réduction du coût des dommages sur les biens et activités implantés en zone inondable,
- la préservation de l'équilibre des milieux naturels, en maintenant leur capacité d'expansion et le libre écoulement des eaux,

Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L562-4 du code de l'Environnement). Il doit être annexé au document d'urbanisme conformément à l'article L 153-60 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, le règlement du PPRi et son règlement complémentaire sont opposables à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités, sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires. Au delà, il appartient ensuite aux communes et Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents de prendre en compte ces prescriptions pour les intégrer dans leurs politiques d'aménagement du territoire.

Le non respect des dispositions du PPRi peut se traduire par des sanctions au titre du code de l'urbanisme, du code pénal ou du code des assurances. Par ailleurs, les assurances ne sont pas tenues d'indemniser ou d'assurer les biens construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur lors de leur mise en place (voir § 5, ci-dessous).

Le présent complément au règlement du PPR s'impose :

- **aux projets**, assimilés par l'article L 562-1 du code de l'environnement, aux "constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles " susceptibles d'être réalisés,
- **aux biens existants** à la date de l'approbation du plan qui peuvent faire l'objet de mesures obligatoires relatives à leur utilisation ou aménagement.

2 - Contenu du présent document

Après la définition, dans le glossaire, des termes spécifiques du règlement complémentaire, qui sont imprimés en gras et signalés par un astérisque (*), le présent document ne comporte que la partie ci-après :

- **Le titre I** qui concerne les dispositions particulières liées à l'utilisation du sol .

Il comprend le règlement de la nouvelle zone suivante :

La zone RI0 relative aux terrains ou îlots inondés lors de la crue des 15 et 16 octobre 2018 qui font l'objet de procédures d'acquisitions au titre du **Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit Fonds Barnier*** afin que les constructions existantes soient démolies compte tenu de leur niveau d'exposition au risque inondation et de la menace grave pour les vies humaines.

Pour cette zone, le présent règlement précise :

- 1 - les interdictions propres à la zone,
- 2 - les occupations et utilisation des sols admises sous réserve de prescriptions.

3 - Principes de définition de la cote de référence

3.1 - Définition de la cote de référence

Les informations nécessaires à l'instruction sont obtenues à partir :

- du niveau de **la crue de référence*** à prendre en compte, donné par les laisses de crues historiques ou/et par le modèle hydraulique,
- quelle que soit la nature de l'**aléa***, la hauteur d'eau affectant une parcelle est établie par différence entre la cote du **terrain naturel*** et la cote de crue, (ces cotes étant exprimées en m NGF*).

Le service en charge d'établir le risque dispose d'un état initial de la topographie. Cependant, la fourniture d'une topographie terrestre plus récente rattachée au NGF et établie par un expert agréé sera prise en compte, sous réserve que des adaptations illégales du sol n'aient pas précédé le relevé.

En raison de ces dispositions, il faut donc considérer qu'il y a prééminence du règlement sur le zonage réglementaire des documents graphiques.

3.2 - Définition de la zone inondable déterminée par l'analyse hydrogéomorphologique

La **zone inondable par hydrogéomorphologie*** correspond à la limite du champ d'inondation en cas de crue exceptionnelle. Ce sont les différents lits topographiques que la rivière a façonné dans le fond de vallée au fil des siècles, au fur et à mesure des crues successives.

4 - Mise en œuvre de la réglementation

Pour mettre en œuvre correctement la réglementation, il faut s'appuyer sur la partie lexicale.

Une attention particulière sera portée à la notion d'altitude NGF du terrain naturel, qui détermine le niveau d'aléa et après croisement avec les **enjeux***, induit en partie la classification du zonage.

Il convient de prendre en compte les adaptations du sol nécessaires au projet, mais ces modifications ne peuvent avoir pour unique objet de diminuer le niveau d'aléa sans prise en compte des parcelles riveraines.

Lorsque le règlement ne répond pas directement et explicitement au problème rencontré et qu'il convient ainsi d'interpréter les dispositions du présent document, la consultation du représentant de l'État est requise.

5 - Sanctions en cas de non-respect des dispositions du PPRi

5.1 - Sanctions pénales

L'article L 562-5 du code de l'environnement stipule que le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé 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.

Les peines prévues dans cet article peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

Les infractions sont constatées conformément aux articles L 480-1 à L 480-14 du code de l'urbanisme.

L'article L 562-5 du code de l'environnement envisage deux types de situations susceptibles d'entraîner les sanctions prévues à l'article L 480-4 du code de l'urbanisme :

- le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPR approuvé;
- le fait de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par le PPR.

Le régime de ces infractions relève largement des dispositions du code de l'urbanisme.

5.2 - Sanctions assurantielles

a - Exception légale à la garantie catastrophe naturelle

Selon l'article L 125-6 du code des assurances, un assureur n'est pas tenu de garantir son assuré contre les effets des catastrophes naturelles s'agissant :

- des biens et activités situés sur des terrains classés inconstructibles par un PPR (sauf pour les biens et activités existants avant la publication du PPR),
- des biens construits et des activités exercées en violation des règles administratives en vigueur lors de leur implantation et tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle.

Les entreprises d'assurance ne peuvent toutefois se soustraire à cette obligation que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat.

b - Dérogation exceptionnelle à la garantie catastrophe naturelle

En outre, la garantie obligatoire due par l'assureur peut, de façon exceptionnelle, sur décision du Bureau Central de Tarification, excepter certains biens mentionnés au contrat d'assurance ou opérer

des abattements différents de ceux fixés dans les clauses types lorsque plusieurs conditions sont réunies :

- les biens et activités doivent être situés sur des terrains couverts par un PPR,
- le propriétaire ou l'exploitant ne se conforme pas, dans un délai de cinq ans, aux mesures de prévention, de précaution et de sauvegarde prescrites par un PPR pour les biens existants à la date d'approbation du plan (article L 562-1-4 du code de l'environnement).

Le préfet ou le président de la caisse centrale de réassurance peuvent saisir ce bureau central de tarification lorsqu'ils estiment que les conditions dans lesquelles un bien (ou une activité) bénéficie de la garantie prévue de l'article L 125-1 du code des assurances leur paraissent injustifiées eu égard :

- au comportement de l'assuré,
- à l'absence de toute mesure de précaution de nature à réduire la **vulnérabilité*** de ce bien ou de cette activité.

Dans ces deux derniers cas de figure, le Bureau Central de Tarification applique à l'indemnité des abattements spéciaux pour tenir compte des manquements de l'assuré.

Titre I - Règles liées à l'utilisation des sols

Zone Ri0

Le règlement de la présente zone concerne les terrains ou îlots inondés lors de la crue des 15 et 16 octobre 2018 qui ont fait l'objet de procédures d'acquisitions au titre du **Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit Fonds Barnier*** afin que les constructions existantes soient démolies compte tenu de leur niveau d'exposition au risque inondation et de la menace grave pour les vies humaines.

Dans cette zone, l'inconstructibilité est la règle générale.

Article I : **SONT INTERDITS**

toute construction*, toute extension*, tout changement de destination ou de sous-destination* ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité, tout ouvrage, installation, occupation et aménagement du sol.

Article II : **SONT TOUTEFOIS ADMIS SOUS CONDITIONS**

II.1 - **Les clôtures**

Sont autorisées les clôtures, sans mur-bahut, constituées de grilles ou de grillages et les portails à condition d'en assurer la transparence hydraulique et sous réserve que leur **perméabilité*** (pourcentage de vide) soit supérieure à 80 %.

A titre d'exemple, sont autorisés les grillages à larges mailles 150*150 ou des grilles rigides espacées d'au minimum 15cm.

II.2 - **Les constructions*, équipements et installations d'intérêt général* ou ayant une fonction collective* :**

a - **Les activités de plein-air**

l'aménagement de parcs ou jardins, aires de jeux, terrains de sports ou de loisirs de plein-air est autorisé sous réserve :

- que les équipements soient conçus afin de ne pas être emportés par une crue (ancrage du mobilier urbain,...),
- de ne pas impliquer une augmentation de **risque*** pour les riverains
- que toutes les mesures soient prises pour interdire l'accès à ces infrastructures en cas de vigilance « pluies-inondations ».

b - **Les infrastructures liées aux déplacements, transports et stationnements**

Seuls les travaux de construction et de modification/réaménagement d'infrastructures, listés ci-après sont autorisés dans la mesure où il est démontré :

- qu'ils n'engendreront pas une modification de la ligne d'eau de plus de 5 cm sur les **enjeux*** les plus proches pour la **crue de référence*** par rapport à la situation initiale,
- qu'ils ne seront pas de nature à engendrer des érosions ou dégradations par augmentation des champs de vitesse,
- que toutes les mesures seront prises pour interdire l'accès à ces infrastructures en cas de vigilance « pluies-inondations ».

Les mesures générales ci-dessus sont complétées par les réserves suivantes :

Pour les infrastructures de transports (routes, pistes cyclables, ...) :

- de ne pas entraver l'écoulement des eaux et de ne pas impliquer une augmentation du risque pour les riverains,
- d'être dotées de dispositifs assurant une transparence hydraulique, si nécessaire.

Pour la création ou la restauration des cheminements piétons :

- de prendre toute précaution pour ne pas mettre en danger la sécurité des personnes,
- de ne pas créer de désordre au niveau des sols,
- de ne pas imperméabiliser le sol ou de mettre en œuvre des mesures compensatoires n'aggravant pas le risque (cf en ce sens la loi sur l'eau).

Pour les parcs de stationnement :

- qu'ils soient uniquement aménagés au niveau du terrain naturel,
- que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que des mesures compensatoires soient mises en œuvre (cf en ce sens la loi sur l'eau),
- que soit implanté, à l'entrée ou dans un secteur aisément lisible des usagers du parc, un panneau d'information sur le risque et sur les règles de bonne conduite à tenir en cas d'alerte vigilance crue.

c - Les travaux de protection

construction d'ouvrages nouveaux ayant pour objet la protection des lieux habités.

d - Les aménagements de cours d'eau

tous travaux ayant pour objet l'entretien ou l'amélioration du lit du cours d'eau.

Glossaire du règlement complémentaire

Aléa : phénomène naturel de fréquence et d'intensité données.

Augmentation de la vulnérabilité : la notion d'augmentation de la vulnérabilité concerne le **changement de destination ou de sous-destination*** de locaux inondables mais aussi l'augmentation de la capacité d'accueil ou de stockage. Elle est essentiellement liée à la nature de l'occupation des lieux, à leur accessibilité et d'abord à la mise en danger des personnes, puis à des considérations économiques.

Ainsi, la transformation d'un garage inondable en local commercial, la transformation d'un local commercial inondable en logement ou encore la transformation d'une maison d'habitation en crèche ou encore l'extension d'une habitation en vue de créer des **locaux de sommeil*** constituera une augmentation de la vulnérabilité.

A l'inverse la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

Changements de destination ou de sous-destination* : transformation de l'usage d'une construction entraînant une modification de sa destination ou de sa sous-destination, au regard du Code de l'Urbanisme (articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).

Les articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'Urbanisme distinguent cinq destinations de constructions et vingt-et-une sous-destinations de constructions :

Destinations de constructions (article R 151-27)	Sous-destinations de constructions (article R 151-28)
1° – Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole, exploitation forestière
2° – Habitation	logement, hébergement
3° – Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
4° – Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
5° – Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Par exemple, sont considérés comme des changements de destination, la transformation :

- d'une remise en logement ou commerce,
- de bureaux en logements,
- d'un hôtel-restaurant en immeuble d'habitation ...

Construction

Cette notion englobe tous bâtiments, travaux, ouvrages et installations, hors sol ou enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Par exemple :

Construction nouvelle à usage d'habitation ou non (y compris les maisons légères, les maisons flottantes, les ouvrages techniques d'une hauteur supérieure à 12 m)

les travaux exécutés sur les constructions existantes s'ils ont pour effet de modifier :

- leur volume (extension ou surélévation)
- leur aspect extérieur
- le nombre et la forme des ouvertures
- les matériaux des couvertures, adjonction, suppression des balcons
- ou de créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant
- de changer la destination ou la sous-destination des constructions.

Constructions, équipements et installations ayant une fonction collective*

Sont concernés toutes les constructions ou ouvrages d'intérêt général* d'une collectivité (salle des fêtes, gymnase, piscine...).

Constructions, équipements et installations d'intérêt général*

Sont concernés toutes les constructions ou ouvrages d'utilité publique (mairie, caserne de pompiers, gendarmerie, poste de police...).

Sont également concernés les équipements techniques dont notamment :

- | | |
|--------------------------------|---|
| - l'électricité, le gaz, | - l'eau potable, l'assainissement, |
| - les télécommunications, | - l'annonce de crues et les dispositifs |
| - les locaux à usage de refuge | de mesure près des cours d'eau. |
| - les équipements portuaires | - les équipements de plage |

Crue de référence : crue réputée la plus importante entre celle représentée par la crue historique suffisamment renseignée et la crue centennale modélisée.

Cote de la crue de référence : niveau altimétrique en mètre (NGF) atteint par l'eau pour une crue de référence. Ce niveau altimétrique de l'eau est indiqué sur les cartes de zonage réglementaire.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Enjeu : ensemble des personnes et des biens pouvant être affectés par un aléa*.

Espace refuge : espace, couvert ou non, accessible de l'intérieur et donnant sur l'extérieur, susceptible d'accueillir une (ou des) personne(s) pendant la durée d'un sinistre* (tempête, inondation, etc..) et de permettre éventuellement son (leur) évacuation durant celui-ci.

L'espace refuge doit disposer d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, fenêtre de toit) pour permettre l'intervention des secours. L'accès depuis l'extérieur doit avoir des dimensions adaptées, de l'ordre de 1 m x 1 m, pour permettre l'évacuation par hélitreuillage ou par bateau.

La surface de cet espace doit être au minimum de $6 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ par personne.

Par exemple : pour 4 personnes la surface sera de : $6 \text{ m}^2 + (4 \times 1 \text{ m}^2) = 10 \text{ m}^2$

Une hauteur minimale de 1,80m sous plafond est recommandée, sans pouvoir être inférieure à 1,20m. Cet espace refuge doit être impérativement calé au moins 0,20m au-dessus de la **crue de référence***. Il peut être privatif ou collectif. Dans ce dernier cas, les millièmes de la copropriété foncière relatifs à cet espace doivent être affectés aux logements concernés, un plan de gestion de crise doit faire partie intégrante du règlement de la copropriété.

Extension : réalisation de travaux d'importance raisonnable visant à étendre la surface d'une construction existante.

Un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension par augmentation de l'**emprise au sol*** et de la surface de plancher ou par augmentation de l'emprise au sol uniquement (création d'un auvent par exemple,...)

Pour qu'il y ait extension d'un bâtiment existant, il est exigé que ces travaux ne soient pas trop importants et ne bouleversent pas la physionomie de la construction existante.

La construction et les travaux ne doivent pas se doubler d'un changement de destination ou de sous-destination».

Par exemple :

ne saurait être regardée comme l'extension d'une construction existante, l'élévation d'un pavillon d'une hauteur qui double la hauteur initiale du pavillon. CE 23/02/90 Basquin

- *Idem pour l'extension d'une construction dont les dimensions sont comparables ou équivalentes à 50 % de celle de la construction existante ou encore lorsque l'emprise au sol est augmentée de 73 %.*

- *La construction ou les travaux doivent se faire en continuité de la construction existante sinon il s'agit d'une construction nouvelle.*

Par ailleurs, la construction d'un garage attenant à une construction à usage d'habitation ne peut être considéré comme des travaux visant à améliorer le confort et la solidité de la construction existante. CE 22 Avril 1992, M. Jean DUHAMEL.

Fonction collective : caractérise les installations à usage commun (salle des fêtes, stade, gymnase,...).

Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit Fonds Barnier* : dans le cadre du présent PPRI, le fonds de prévention des risques majeurs est chargé de financer, dans la limite de ses ressources, les dépenses liées à l'acquisition et à la démolition des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future sous réserve que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans (article L 561-3 du code de l'environnement).

Intérêt général : vocation des sites d'utilité publique participant, par exemple, à la gestion de crise (mairie, caserne de pompiers, gendarmerie, poste de police...) ou à la protection contre les risques naturels (digue, épi, ...). Sont également concernés les équipements techniques (station de traitement des eaux, par exemple).

Mitigation : systèmes, moyens et mesures visant à atténuer les dommages sur les **enjeux*** (sociaux, économiques, environnementaux, ...) pour les rendre plus supportables.

NGF : cote définie par rapport au Nivellement Général de la France.

Perméabilité des clôtures : quantifie le pourcentage de vide entre les éléments d'une clôture.

Risque : mise en danger potentielle de personnes, de biens ou d'activités. On parlera de risque naturel lors de la conjonction d'un phénomène naturel et de l'existence de personnes pouvant subir des préjudices ou de biens et activités pouvant subir des dommages.

Surface de plancher de la construction : l'article R 331-7 du code de l'urbanisme définit la surface de plancher de la façon suivante :

la surface de plancher de la construction est égale à **la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert**, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 1) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3) des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80m,

Terrain naturel (TN) ou terrain d'assiette : état du terrain avant tous travaux d'aménagement

Vulnérabilité : niveau de conséquences prévisibles de l'inondation sur les personnes et les biens. (*voir « augmentation de la vulnérabilité »*)

Zone hydrogéomorphologique : correspond à la limite du champ d'inondation en cas de crue exceptionnelle. Elle est constituée des différents lits topographiques que la rivière a façonné dans le fond de vallée au fil des siècles, au fur et à mesure des crues successives.

