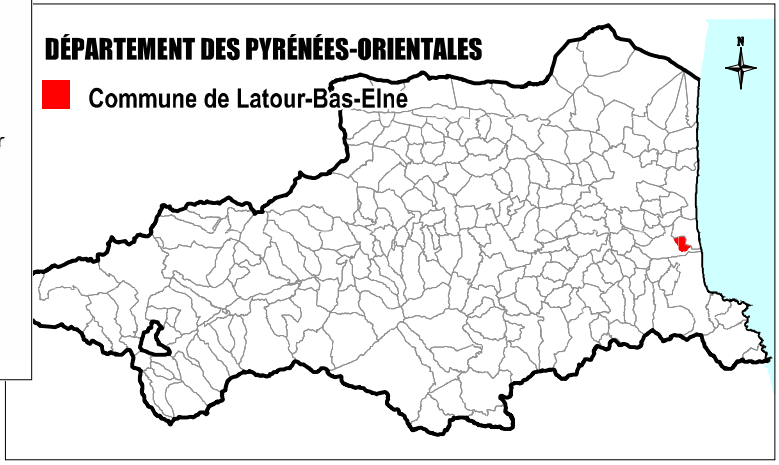
PPRNP approuvé et annexé
à l'arrêté préfectoral n° 2012320-0005
du 15 novembre 2012

Pour le préfet et par délégation
le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
le Chef du Service de l'Eau et des Risques

Pascal JOBERT



Commune de

LATOUR-BAS-ELNE

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

RISQUE INONDATION

REGLEMENT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction
Départementale des
Territoires et de la
Mer
des
Pyrénées-Orientales

Service de l'Eau et des Risques
Unité Prévention des Risques
02 rue Jean Richepin
BP 50909
66020 Perpignan cedex
Téléphone : 04.68.51.95.11
Télécopie : 04 68 51.95.85
Courriel : ddtm-ser-pr@pyrenees-orientales.gouv.fr

Utilisation pratique du règlement

Table des matières

Utilisation pratique du règlement....2
TITRE 1....4
GENERALITES....4
Zones....4
Hauteurs de submersion, cotes de référence et cotes des planchers :....5
Lexique....6
TITRE 2....7
Réglementation des projets nouveaux....7
ZONE R1....7
ZONE R2....13
ZONE B1....19
ZONE B2....24
ZONE B3....28
TITRE 3....31
Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde....31
Généralités....31
Consistances des mesures....31
TITRE 4....32
Mesures sur les biens et activités existants....32
Règles applicables à l'existant, généralités....32
LEXIQUE....34

Le PPR et son règlement s'utilisent de la façon suivante :

ETAPE 1	**Repérage du terrain dans une zone à risque**	
La carte du **zonage réglementaire** du PPR permet de repérer le terrain concerné.	➔	Relever le nom de la **zone** concernée sur la carte du zonage réglementaire du PPR (R1, R2, B1, B2, B3,). Relever ensuite sur cette même carte la tranche de hauteur d'eau (moins de 0,50 m, entre 0,50m et 1m, plus de 1m) puis déterminer la **cote de référence** correspondante, définie au chapitre « hauteurs de submersion, cotes de référence et cotes des planchers » du titre 1 du présent règlement.

ETAPE 2	**Utilisation du règlement**	
Dans tous les cas consulter le titre 4 du présent règlement relatif aux mesures sur les biens et les activités existants.	➔	La construction existante ou le projet doit satisfaire à ces règles.

ETAPE 3	**Utilisation du règlement**		
1er cas	Tout ou partie du projet est cité dans les interdictions du chapitre « règles d'urbanisme » se rapportant à la zone repérée au cours de la 1ère étape.	➔	Le projet n'est pas réalisable ou doit être modifié pour satisfaire à ces règles.
2ème cas	le projet n'est pas cité même partiellement dans les interdictions du chapitre « règles d'urbanisme » se rapportant à la zone repérée au cours de la 1ère étape.	➔	Le projet est réalisable s'il respecte : - les prescriptions contenues au chapitre 2 des règles d'urbanisme **ET** - les règles de construction applicables à chaque zone.

TITRE 1

Généralités

Zones

Le règlement comprend au titre 2 les règles applicables à cinq types de zones.

Les zones R correspondent aux secteurs non urbanisables concernés par un risque d'inondation. Il s'agit des zones exposées aux aléas les plus forts et des zones non urbanisées à dominante agricole, naturelle constituant des champs d'expansion des crues.

Il convient d'une part d'y maintenir et conforter les possibilités d'expansion de la crue en évitant de réaliser de nouveaux obstacles (constructions, mouvements de terre).

Les nouvelles implantations d'habitat et d'autres activités non liées à la préservation du caractère naturel ou agricole sont proscrites notamment du fait de l'isolement qui rend difficile voire impossible l'acheminement d'éventuels secours. A l'inverse, l'occupation du sol liée à l'agriculture participant à cette préservation peut être autorisée sous conditions.

Il convient d'autre part de réduire la vulnérabilité des constructions existantes les plus exposées.

Dans les zones d'aléa fort, même urbanisées, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite de manière à ne pas aggraver la vulnérabilité humaine.

Deux zones **R** sont instituées:

- la zone **R1** correspondant aux zones d'aléa fort (hauteur> 1m) ,
- la zone **R2** correspondant aux zones d'expansion des crues d'aléa faible et moyen,

Les zones B sont constituées de l'urbanisation existante située à l'intérieur des zones inondables (hors aléa fort) et des zones non urbanisées à l'intérieur desquelles l'urbanisation est possible au titre des risques sous conditions.

D'une manière générale, à l'intérieur des zones inondables, l'urbanisation doit être maîtrisée afin :

- de limiter le nombre de personnes exposées aux risques, et de ne pas augmenter leur niveau d'exposition actuel,
- de prendre en compte les niveaux d'aléa dans la conception des projets nouveaux ou sur l'existant,
- de préserver et améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux issues des inondations,
- de pouvoir gérer une situation de crise dans des conditions acceptables.

Ainsi, les espaces libres significatifs doivent être organisés principalement pour le stockage et

l'écoulement des eaux. Selon les secteurs, le règlement précise les natures d'aménagement et constructions admises ainsi que les conditions permettant d'en maîtriser l'impact sur l'écoulement des eaux, et la protection des occupants.

Trois zones **B** sont instituées :

- la zone **B1** correspond aux zones urbanisées exposées à une hauteur de submersion faible (hauteur d'eau < 0,50m) ou moyenne (0,50m<hauteur eau < 1,00m) d'inondation,
- la zone **B2** correspond aux zones non urbanisées exposées à une hauteur de submersion faible (hauteur d'eau < 0,50m) ou moyenne (0,50m<hauteur eau < 1,00m) d'inondation mais présentant un enjeu particulier,
- la zone **B3** correspond aux zones complémentaires inondables lors des crues maximales (limite hydrogéomorphologique),

Pour chacune des **zones R1, R2, B1, B2, B3 le titre 2 du règlement** précise :

- Les règles d'urbanisme,
- Les règles de construction.

D'une manière générale les occupations et utilisations des sols admises le sont sous réserve des interdictions énumérées pour chaque zone.

L'emprise au sol CES[1] est calculée sur **la partie constructible du terrain** c'est-à-dire hors bande de recul inconstructible le long des cours d'eau.

Hauteurs de submersion, cotes de référence et cotes des planchers :

Les hauteurs des planchers mentionnées au règlement font référence aux hauteurs de submersion figurées sur la carte de zonage réglementaire. Elle distingue 3 classes de hauteur :

- Hauteurs de submersion inférieures à 0,50 mètre,
- Hauteurs de submersion comprises entre 0,50 et 1,00 mètre,
- Hauteurs de submersion supérieures à 1,00 mètre.

Ainsi, selon les classes ci-dessus, la cote de référence des planchers citée aux divers articles du titre 2 est définie de la façon suivante :

- terrain naturel + 0,50 m dans les zones complémentaires inondables lors des crues maximales (zones **B3**) où les hauteurs de submersion sont faibles,
- terrain naturel + 0,70 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0,50 mètre,
- terrain naturel + 1,20 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0,50 et 1,00 mètre,
- terrain naturel + 2,20m dans les zones où les hauteurs de submersion sont supérieures à 1,00 mètre.

Le titre 2 du présent règlement explicite les cotes minimales des planchers et leurs éventuelles

1 Coefficient d'emprise au sol, voir lexique

variations. Ces contraintes sont déterminées en fonction de la nature des constructions et du niveau d'aléa.

Recommandations (valables dans toutes les zones) :

- Les systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs, dispositifs de comptage non étanches, etc.) seront situés au-dessus de la cote de référence,
- L'ouverture des portes d'accès devra pouvoir se faire vers l'intérieur des constructions afin de permettre leur ouverture en cas de montée des eaux,
- Quelles que soient les configurations topographiques rencontrées, il est recommandé de toujours fixer le niveau des planchers utiles à 0,20m au-dessus du niveau de la voirie d'accès.

Lexique

En annexe au règlement, est joint un lexique des principaux termes utilisés.

TITRE 2

Réglementation des projets nouveaux

ZONE R1

Règles d'urbanisme

1 - Sont interdits

1.1. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver l'aléa

- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terrain de nature à diminuer la capacité de stockage des eaux de crue ou à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone à l'exception de celles autorisées au paragraphe 2,
- Toutes occupations du lit mineur des cours d'eau, canaux, agouilles, fossés,
- Tous les endiguements autres que ceux justifiés par la protection du bâti existant et sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,
- Tous remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autres que ceux réduits au strict minimum, dans la mesure où ils sont soit indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès handicapés aux bâtiments, soit justifiés par l'exploitation des carrières, gravières et sablières ou dans le cadre de fouilles archéologiques,
- Les clôtures dont la perméabilité serait inférieure à 80 %,
- Les voiries en remblai.

1.2. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des personnes

- Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet et autorisés à la date d'approbation du PPR,
- Toute occupation du sol favorisant le développement de l'hébergement sur la zone, tels que :
  - la création de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'augmentation du nombre d'emplacements ou de la capacité des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
  - l'implantation nouvelle de HLL,
  - les mobils home sauf dans les terrains de camping,
  - les gîtes ruraux.
- Les équipements collectifs sensibles (écoles, maisons de retraite, clinique, etc.),
- Les équipements concourant à l'organisation des secours et à la gestion de crise (centre de

secours, gendarmerie,,,),

- Les parcs d'attractions (autres que les aires d'évolution, de jeux ou de sport qui ne comportent pas de construction ou d'ouvrage soumis à permis de construire),
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation et aménagement en habitation de construction existante initialement affectée à un autre usage (y compris celles liées à une exploitation agricole),

1.3. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens

- Toute construction nouvelle et installation d'équipements sensibles (panneaux photovoltaïques par exemple) à moins de 10 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert,

  Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, etc.) et sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.
- Tout nouveau plancher en sous-sol,
- Les garages autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné,
- Les abris de jardin dont la superficie dépasse 4m²,
- Les serres agricoles étanches,
- Les installations légères non ancrées au sol (HLL, préfabriqués, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de caravanes et de matériels divers,
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles,
- Tout bâti destiné à une activité nouvelle,
- Tout aménagement du bâti existant en vue de la création d'une nouvelle activité ou un changement de destination y compris celles liées à l'exploitation agricole.

ZONE R1

2. Sont soumis à prescriptions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres sans changement de destination

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, ne doivent pas augmenter les risques, en créer de nouveaux ou conduire à une augmentation du nombre de logements,
- La reconstruction ou le réaménagement de bâtiments doit conduire à une réduction de la vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, moindre accueil, espace refuge etc.) et à favoriser l'écoulement des eaux (orientation). La reconstruction de bâtiments n'est pas autorisée si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR ne doit pas conduire à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50 m² (cette règle vise à permettre une réduction de la vulnérabilité des bâtiments construits sans prise en compte du risque).

L'aménagement des constructions existantes en habitation ou en hébergement est autorisé hors de la zone d'aléa fort et doit conduire à réduire la vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, niveau refuge, etc.).

2.3. Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et constructions situées à l'intérieur de ceux-ci

- Les extensions spatiales des campings ne doivent pas conduire à une augmentation du nombre d'emplacements, chacun d'eux ne pouvant inclure qu'une seule unité d'hébergement, d'une superficie maximale de 40 m². Aucune autre structure (de type abri de jardin) ne pourra y être implantée. Elles devront obligatoirement être accompagnées d'un espace refuge (défini ci-après), s'il n'existe pas ou est insuffisant. Une évaluation des dispositifs d'information, d'alerte et d'évacuation des occupants devra être réalisée par la commission de sécurité avant la mise en exploitation de ces extensions spatiales,

- Les équipements permettant de pérenniser ou sécuriser l'exploitation des établissements (locaux techniques, locaux d'accueil, aires de jeux, piscines, solarium, sanitaires, espaces refuges hors d'eau, etc.), ne sont autorisés que s'ils s'accompagnent de mesures destinées à accroître la sécurité telles que la création d'un espace refuge (s'il n'existe pas ou est insuffisant), accessible depuis l'intérieur s'il concerne un établissement recevant du public.

- Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation du camping doivent être situés à l'étage,
- A la date d'approbation du PPR, l'emprise au sol des locaux d'agrément ou à caractère commercial peut être augmentée une seule fois d'un maximum de 10% ou de 1m² par emplacement autorisé. Dans tous les cas , cette extension doit s'accompagner de mesures destinées à accroitre la sécurité telles la création d'espaces refuges s'ils n'existent pas ou sont insuffisants.

ZONE R1

2.4. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR et non affectés à l'agriculture ne doit pas conduire à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m² (cette règle vise à permettre une réduction de la vulnérabilité des bâtiments construits sans prise en compte du risque),
- L'implantation de panneaux photovoltaïques doivent permettre la transparence hydraulique. La solidité de l'ancrage des panneaux au sol doit être satisfaisante face à un courant et d'éventuels embâcles.

2.5. Constructions et installations liées à l'exploitation agricole

Les bâtiments et les serres ne devront pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau, et seront disposés de façon à ce que les emprises laissées libres permettent l'écoulement préférentiel.

2.6. Équipements collectifs et installations ayant une fonction collective

- La création et la reconstruction, d'ouvrages d'équipements collectifs (station d'épuration, station de pompage d'eau potable, station de pompage d'eau à usage agricole,central téléphonique, poste de transformation ou de distribution de l'énergie électrique) qu'on ne peut implanter ailleurs doivent présenter un impact négligeable vis à vis de l'écoulement

des crues. L'aménagement et l'extension des ouvrages existants doivent tendre vers une réduction de leur vulnérabilité,

- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels ne doivent pas aggraver le risque d'inondation dans d'autres secteurs,
- Les voies nouvelles et leurs emprises publiques doivent être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échangeurs dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'impact vis-à-vis de l'écoulement des crues doit rester négligeable. Les grands ouvrages linéaires pourront déroger à cette clause, après examen des conditions de transparence hydraulique,
- Les bassins de rétention et les espaces verts ne doivent pas conduire à créer des structures faisant saillie sur le terrain naturel perturbant le fonctionnement hydraulique tels que les merlons de terre,
- Les aires d'évolution, de jeux ou de sport (tels que les stades, les parcours de santé, etc.) qui ne comportent pas de construction ou d'ouvrage soumis à permis de construire,
- Les aménagements de parkings pour le stationnement temporaire et les équipements liés au maintien des activités existantes (tels que les billetteries, sanitaires, vestiaires, etc.) pour une emprise au sol limitée. Ces aménagements devront respecter la cote moyenne du terrain naturel et ne pas modifier les conditions d'écoulement des eaux.

2.7. Gravières et sablières

Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions indispensables à l'exploitation des gravières et sablières autorisées doivent être situés en dehors du lit du Tech et au minimum à plus de 100 m de ses berges.

Règles de construction

1. Niveaux de plancher

Les planchers habitables nouvellement créés sont impérativement situés à 2,20 m au-dessus du terrain naturel,

> Cette exigence forte est justifiée par le caractère particulièrement vulnérable des constructions isolées, où les secours peuvent accéder difficilement, où les niveaux aménagés doivent rester absolument insubmersibles. Les habitants doivent pouvoir en effet soit vivre le temps de l'inondation sans se déplacer, soit réintégrer un logement intact après l'événement.

- Les planchers à usage d'activité nouvellement créés doivent être situés à 2,20m au-dessus du terrain naturel ou, dans le cas de constructions existantes, au niveau de l'existant s'il existe un espace refuge. Sa surface doit représenter 0,50m2 par personne susceptible d'être accueillie, avec un minimum de 15m2.

- Dans le cas de création de vérandas d'une superficie limitée ou d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant si la construction dispose d'un espace refuge conforme au titre 4, planchers à 2,20m au-dessus du terrain naturel et d'une surface minimale de 6m2 ou si le projet en prévoit un,
- Les garages, les annexes non habitables, les lieux de chargement, de déchargement et de

stockage agricole, ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité, doivent être situés au minimum à 0,20m au-dessus du terrain naturel,

- Les panneaux photovoltaïques,

le porteur de projet devra s'assurer que son installation permet la transparence hydraulique (pas d'obstacle au libre écoulement des eaux de crue), et que la solidité de l'ancrage au sol des panneaux est satisfaisante face à un courant et d'éventuels embâcles.

Les dispositions suivantes devront être respectées

- fourniture par le porteur de projet d'une notice de sécurité spécifique
- cote des panneaux photovoltaïques supérieure à la cote des plus hautes eaux (sur la base de la PHE indiquée dans le PPRi ou, à défaut, par un calcul hydraulique appuyé sur une crue centennale) de la zone
- solidité des poteaux à démontrer (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale
- disposition adaptée : la plus grande longueur dans le sens de l'écoulement
- entretien de l'installation à réaliser.

- Dans les campings les zones de refuge doivent :

- se situer au dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).
- Avoir une surface qui tend à atteindre une valeur équivalente à 0,50 m² par personne selon la configuration et la capacité de l'établissement,
- disposer d'un schéma d'ensemble (répartition, surfaces , hauteurs de mise hors d'eau, etc,,,) validé par la commission départementale de sécurité,
- disposer d'un accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit , balcon, etc,,,)
- être accessibles en permanence

Nota : ces refuges peuvent être constitués d'une simple terrasse partiellement couverte répondant aux critères ci-dessus.
De même , des remblais peuvent être réalisés à cet usage sous réserve qu'ils soient limités au strict nécessaire et positionnés hors des zones de fort écoulement.

ZONE R1

2. Réseaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, les branchements électriques devront se situer au dessus de la côte de référence. Dans les parties situées en dessous de la côte de référence, la distribution électrique sera descendante du plafond plutôt que montante du sol.

3. Équipements sensibles

Les équipements sensibles tels que les chaudières, les tableaux électriques, etc. seront placés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence ou à l'abri d'un coffrage étanche.

4. Stockage et dépôts

Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés devront être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.

5. Matériaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, tous les matériaux utilisés en dessous de la côte de référence doivent être réputés insensibles à l'eau de manière à minimiser les dégâts lors d'une crue.

ZONE R2

Règles d'urbanisme

1 - Sont interdits

1.1. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver l'aléa

- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terrain de nature à diminuer la capacité de stockage des eaux de crue ou à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone à l'exception de celles autorisées au paragraphe 2,
- Toutes occupations du lit mineur des cours d'eau, canaux, agouilles, fossés,
- Tous les endiguements autres que ceux justifiés par la protection du bâti existant et sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,
- Tous remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autres que ceux réduits au strict minimum, dans la mesure où ils sont soit indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès handicapés aux bâtiments, soit justifiés par l'exploitation des carrières, gravières et sablières ou dans le cadre de fouilles archéologiques,
- Les clôtures dont la perméabilité serait inférieure à 80 %,
- Les voiries en remblai.

1.2. les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des personnes

- Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet et autorisés à la date d'approbation du PPR.
- Toute occupation du sol favorisant le développement de l'hébergement sur la zone, tels que :
    - la création de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
    - l'augmentation du nombre d'emplacements ou de la capacité des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
    - l'implantation nouvelle de HLL,
    - les mobils home sauf dans les terrains de camping,
    - les gîtes ruraux.
- Les équipements collectifs sensibles (écoles, maisons de retraite, clinique, etc.).
- Les équipements concourant à l'organisation des secours et à la gestion de crise (centre de secours, gendarmerie...),
- Les parcs d'attractions (autres que les aires d'évolution, de jeux ou de sport qui ne comportent pas de construction ou d'ouvrage soumis à permis de construire),
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation et aménagement en habitation de construction existante initialement affectée à un autre usage dont la présence n'est pas strictement exigée par le type d'activité agricole ou l'exploitation des campings existants.

1.3. les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens

- Toute construction nouvelle et installation d'équipements sensibles (panneaux photovoltaïques par exemple) à moins de 10 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert,

  Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, etc.).et sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.

- Tout nouveau plancher en sous-sol,
- Les garages autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné,
- Les abris de jardin dont la superficie dépasse 4m²,
- Les serres agricoles étanches,
- Les installations légères non ancrées au sol (HLL, préfabriqués, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de caravanes et de matériels divers,
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles,
- Toute activité nouvelle et aménagement en activité de construction existante initialement affectée à un autre usage autre que celles liées à une exploitation agricole telle que définie au 2.5 ci-dessous,
- Toute construction à usage d'activité économique autre que celles liées à une exploitation agricole existante.

ZONE R2

2. Sont soumis à prescriptions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres sans changement de destination

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, ne doivent pas augmenter les risques, en créer de nouveaux ou conduire à une augmentation du nombre de logements,
- La reconstruction ou le réaménagement de bâtiments doit conduire à une réduction de la vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, moindre accueil, espace refuge etc.) et à favoriser l'écoulement des eaux (orientation). La reconstruction de bâtiments n'est pas autorisée si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

- Les constructions nouvelles strictement nécessaires à l'exploitation agricole et les extensions de constructions existantes à usage d'habitation doivent respecter les conditions exprimées à l'article 2.5 ci-dessous,
- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR ne doit pas conduire à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50 m² (cette règle vise à permettre une réduction de la vulnérabilité des bâtiments construits sans prise en compte du risque).
- L'aménagement des constructions existantes en habitation ou en hébergement est autorisé hors de le zone d'aléa fort et doit conduire à réduire la vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, niveau refuge, etc,,)

2.3. Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et constructions situées à l'intérieur de ceux-ci

- Les extensions spatiales des campings ne doivent pas conduire à une augmentation du nombre d'emplacements, chacun d'eux ne pouvant inclure qu'une seule unité d'hébergement, d'une superficie maximale de 40 m². Aucune autre structure (de type abri de jardin) ne pourra y être implantée. Elles devront obligatoirement être accompagnées d'un espace refuge (défini ci-après), s'il n'existe pas ou est insuffisant. Une évaluation des dispositifs d'information, d'alerte et d'évacuation des occupants devra être réalisée par la commission de sécurité avant la mise en exploitation de ces extensions spatiales,

- Les équipements permettant de pérenniser ou sécuriser l'exploitation des établissements (locaux techniques, locaux d'accueil, aires de jeux, piscines, solarium, sanitaires, espaces refuges hors d'eau, etc.), ne sont autorisés que s'ils s'accompagnent de mesures destinées à accroître la sécurité telles que la création d'un espace refuge (s'il n'existe pas ou est insuffisant) accessible depuis l'intérieur s'il concerne un établissement recevant du public.,

- Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation du camping doivent être situés à l'étage,
- A la date d'approbation du PPR, l'emprise au sol des locaux d'agrément ou à caractère commercial peut être augmentée une seule fois d'un maximum de 10% ou de 1m² par emplacement autorisé. Dans tous les cas , cette extension doit s'accompagner de mesures destinées à accroitre la sécurité telles la création d'espaces refuges s'ils n'existent pas ou sont insuffisants.

2.4. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR et non affectés à l'agriculture ne doit pas conduire à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m² (cette règle vise à permettre une réduction de la vulnérabilité des bâtiments construits sans prise en compte du risque),
- L'implantation de panneaux photovoltaïques doivent permettre la transparence hydraulique. La solidité de l'ancrage des panneaux au sol doit être satisfaisante face à un courant et d'éventuels embâcles.

2.5. Constructions et installations liées à l'exploitation agricole

Nota : *il est admis que dans les zones à risques, l'agriculture constitue une bonne alternative à la pression à l'urbanisation. Pour autant cette occupation du sol ne doit pas conduire à une multiplication des constructions notamment des habitations dans ce type de zone particulièrement problématique pour la gestion de crise. A cette fin, il convient de préciser que ce type d'implantation ne peut être autorisé que si les projets concernés sont directement dépendants de la nature et de la qualité du sol.*

EX. : les rives du Tech constituent une zone très fertile et propice à la culture comme le maraîchage ou l'horticulture. Des serres chauffées pour la culture plein sol pourraient ainsi être autorisées alors qu'un élevage canin serait par exemple interdit.

- Les bâtiments et les serres ne devront pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau, et seront disposés de façon à ce que les emprises laissées libres permettent l'écoulement préférentiel.
- Les constructions neuves à usage d'habitation dont la présence permanente in situ est

strictement exigée par l'activité agricole sont limitées à un logement par exploitation, sur son siège et doivent être composés avec les bâtiments d'exploitation.

2.6. Équipements collectifs et installations ayant une fonction collective

- La création et la reconstruction, d'ouvrages d'équipements collectifs (station d'épuration, station de pompage d'eau potable, station de pompage d'eau à usage agricole,central téléphonique, poste de transformation ou de distribution de l'énergie électrique) qu'on ne peut implanter ailleurs doivent présenter un impact négligeable vis à vis de l'écoulement des crues. L'aménagement et l'extension des ouvrages existants doivent tendre vers une réduction de leur vulnérabilité,
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels ne doivent pas aggraver le risque d'inondation dans d'autres secteurs,
- Les voies nouvelles et leurs emprises publiques doivent être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échangeurs dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'impact vis-à-vis de l'écoulement des crues doit rester négligeable. Les grands ouvrages linéaires pourront déroger à cette clause, après examen des conditions de transparence hydraulique,

- Les bassins de rétention et les espaces verts ne doivent pas conduire à créer des structures faisant saillie sur le terrain naturel perturbant le fonctionnement hydraulique tels que les merlons de terre,
- Les aires d'évolution, de jeux ou de sport (tels que les stades, les parcours de santé, etc.) qui ne comportent pas de construction ou d'ouvrage soumis à permis de construire,
- Les aménagements de parkings pour le stationnement temporaire et les équipements liés au maintien des activités existantes (tels que les billetteries, sanitaires, vestiaires, etc.) pour une emprise au sol limitée. Ces aménagements devront respecter la cote moyenne du terrain naturel et ne pas modifier les conditions d'écoulement des eaux.

2.7. Gravières et sablières

Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions indispensables à l'exploitation des gravières et sablières autorisées doivent être situés en dehors du lit du Tech et au minimum à plus de 100m de ses berges.

Règles de construction

1. Niveaux de plancher

- Les planchers habitables nouvellement créés sont impérativement situés à 2,20 m au-dessus du terrain naturel, quel que soit la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent

  Cette exigence forte est justifiée par le caractère particulièrement vulnérable des constructions isolées, où les secours peuvent accéder difficilement, où les niveaux aménagés doivent rester absolument insubmersibles. Les habitants doivent pouvoir en effet soit vivre le temps de l'inondation sans se déplacer, soit réintégrer un logement intact après l'événement.

- Les planchers à usage d'activité nouvellement créés doivent être situés à 2,20m au-dessus du terrain naturel ou, dans le cas de constructions existantes, au niveau de l'existant s'il existe un espace refuge. Sa surface doit représenter 0,50m2 par personne susceptible d'être accueillie, avec un minimum de 15m2.
- Dans le cas de création de vérandas d'une superficie limitée ou d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant si la construction dispose d'un espace refuge conforme au titre 4, planchers à 2,20m au-dessus du terrain naturel et d'une surface minimale de 6m2 ou si le projet en prévoit un,
- Les garages, les annexes non habitables, les lieux de chargement, de déchargement et de stockage agricole, ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité, doivent être situés au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel,

  - Les panneaux photovoltaïques,

  le porteur de projet devra s'assurer que son installation permet la transparence hydraulique (pas d'obstacle au libre écoulement des eaux de crue), et que la solidité de l'ancrage au sol des panneaux est satisfaisante face à un courant et d'éventuels embâcles.

  Les dispositions suivantes devront être respectées

  - fourniture par le porteur de projet d'une notice de sécurité spécifique
  - cote des panneaux photovoltaïques supérieure à la cote des plus hautes eaux (sur la base de la PHE indiquée dans le PPRi ou, à défaut, par un calcul hydraulique appuyé sur une crue centennale) de la zone
  - solidité des poteaux à démontrer (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale
  - disposition adaptée : la plus grande longueur dans le sens de l'écoulement
  - entretien de l'installation à réaliser.

  - Dans les campings les zones de refuge doivent :

  - se situer au dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).
  - Avoir une surface qui tend à atteindre une valeur équivalente à 0,50 m² par personne selon la configuration et la capacité de l'établissement,
  - disposer d'un schéma d'ensemble (répartition, surfaces , hauteurs de mise hors d'eau, etc,,,) validé par la commission départementale de sécurité,
  - disposer d'un accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit , balcon, etc,,,)
  - être accessibles en permanence

  Nota : ces refuges peuvent être constitués d'une simple terrasse partiellement couverte répondant aux critères ci-dessus.
  De même , des remblais peuvent être réalisés à cet usage sous réserve qu'ils soient limités au strict nécessaire et positionnés hors des zones de fort écoulement.

2. Réseaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, les branchements électriques devront se situer au dessus de la côte de référence. Dans les parties situées en dessous de la côte de référence, la distribution électrique sera descendante du plafond plutôt que montante du sol.

3. Équipements sensibles

Les équipements sensibles tels que les chaudières, les tableaux électriques, etc. seront placés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence ou à l'abri d'un coffrage étanche .

4. Stockage et dépôts

Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés devront être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.

5. Matériaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, tous les matériaux utilisés en dessous de la côte de référence doivent être réputés insensibles à l'eau de manière à minimiser les dégâts lors d'une crue.

ZONE B1

Règles d'urbanisme

1. Sont interdits :

1.1. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver l'aléa

- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terrain de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone,
- Toutes occupations du lit mineur des cours d'eau, canaux, agouilles, fossés, etc,
- Tous les endiguements autres que ceux justifiés par la protection du bâti existant et sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,
- Tous remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autres que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments,
- Les clôtures dont la perméabilité serait inférieure à 80 %,
- Les voiries en remblai.

1.2. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des personnes

- Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet et autorisés à la date d'approbation du PPR.
- Toute occupation du sol favorisant le développement de l'hébergement sur la zone, tels que :
  - la création de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'augmentation du nombre d'emplacements ou de la capacité des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - l'implantation nouvelle de HLL,
  - les mobils home sauf dans les terrains de camping,
- Les équipements collectifs sensibles nouveaux (école, maison de retraite, clinique, etc...),
- Les équipements concourant à l'organisation des secours et à la gestion de crise (centre de secours, gendarmerie,,,)

1.3. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens

- Toute construction nouvelle et installation d'équipements sensibles (panneaux photovoltaïques par exemple) à moins de 10 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert,

  Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, etc.) et sous réserve d'un impact hydraulique négligeable,
- Tout nouveau plancher en sous-sol,

- Les installations légères non ancrées au sol (HLL, préfabriqués, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de caravanes et de matériels divers, etc., autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone.

2. Sont soumis à prescriptions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres sans changement de destination

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, ne doivent pas augmenter les risques, en créer de nouveaux ou conduire à une augmentation du nombre de logements,
- La reconstruction ou le réaménagement de bâtiments doit conduire à une réduction de la vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, moindre accueil, espace refuge etc.) et à favoriser l'écoulement des eaux (orientation).

2.2. Emprise au sol

- Le CES[2] n'est pas limité dans les zones à forte densité entourées de pointillés,
- Hors zones à forte densité, le CES est limité à 0,20. Toutefois, dans le cas de surfaces de terrains inférieures à 700m2, non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140m2,

  Ces limitations de CES ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective figurant au paragraphe 2.4 ci-aprés.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PPR ayant atteint les limites de CES fixées pour les constructions nouvelles, une extension unique (à compter de la date d'approbation du PPR) est autorisée :
  - pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, cette extension ne doit pas être supérieure à 10 % de l'emprise au sol autorisée pour les constructions nouvelles,
  - pour les constructions à usage à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire, cette extension est limitée à 70m2,

ZONE B1

2.3. Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et constructions situées à l'intérieur de ceux-ci

- Les extensions spatiales des campings ne doivent pas conduire à une augmentation du nombre d'emplacements, chacun d'eux ne pouvant inclure qu'une seule unité d'hébergement, d'une superficie maximale de 40 m². Aucune autre structure (de type abri de jardin) ne pourra y être implantée. Elles devront obligatoirement être accompagnées d'un espace refuge (défini ci-après), s'il n'existe pas ou est insuffisant. Une évaluation des dispositifs d'information, d'alerte et d'évacuation des occupants devra être réalisée par la commission de sécurité avant la mise en exploitation de ces extensions spatiales,

2 Coefficient d'emprise au sol, voir lexique

- Les équipements permettant de pérenniser ou sécuriser l'exploitation des établissements (locaux techniques, locaux d'accueil, aires de jeux, piscines, solarium, sanitaires, espaces refuges hors d'eau, etc.), ne sont autorisés que s'ils s'accompagnent de mesures destinées à accroître la sécurité telles que la création d'un espace refuge (s'il n'existe pas ou est insuffisant) accessible depuis l'intérieur s'il concerne un établissement recevant du public.

- Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation du camping doivent être situés au-dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités page 5). Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire.
- A la date d'approbation du PPR, l'emprise au sol des locaux d'agrément ou à caractère commercial peut être augmentée une seule fois d'un maximum de 10% ou de 1m² par emplacement autorisé. Dans tous les cas , cette extension doit s'accompagner de mesures destinées à accroitre la sécurité telles la création d'espaces refuges s'ils n'existent pas ou sont insuffisants.

2.4. Équipements collectifs et installations ayant une fonction collective

- Les voies nouvelles et leurs emprises publiques doivent être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échangeurs dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'impact vis-à-vis de l'écoulement des crues doit rester négligeable. Les grands ouvrages linéaires pourront déroger à cette clause, après examen des conditions de transparence hydraulique,

Règles de construction

ZONE B1

1. Niveaux de plancher

1.1. Règles générales

- Les planchers nouvellement créés, habitables ou à usage d'activité, les bureaux et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) doivent être situés au-dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).

- Dans les campings les zones de refuge doivent :

  - se situer au dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).
  - Avoir une surface qui tend à atteindre une valeur équivalente à 0,50 m² par personne selon la configuration et la capacité de l'établissement,
  - disposer d'un schéma d'ensemble (répartition, surfaces , hauteurs de mise hors d'eau, etc,,,) validé par la commission départementale de sécurité,
  - disposer d'un accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit , balcon, etc,,,)
  - être accessibles en permanence

Nota : ces refuges peuvent être constitués d'une simple terrasse partiellement couverte répondant aux critères ci-dessus.
De même , des remblais peuvent être réalisés à cet usage sous réserve qu'ils soient limités

au strict nécessaire et positionnés hors des zones de fort écoulement.

1.2. Dérogation

- Pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement, peuvent être abaissés (si création de refuge défini ci-après),
    - à 0,20 m au dessus du TN dans les zones où la hauteur de submersion est faible (inférieure à 0,50 mètre),
    - à 0,70 m dans les autres zones .

Le niveau des planchers destinés à l'activité artisanale ou industrielle peut être abaissé jusqu'à l'altitude TN+0,70m (si création de refuge défini ci-après),

- Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers des activités peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination (si création de refuge défini ci-après),

  Dans les cas où le premier plancher est potentiellement submersible pour la crue de référence, toute nouvelle création, aménagement ou changement de destination d'un plancher est subordonné à la **création d'un espace refuge** couvert, situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur en toutes circonstances, donnant accès à l'extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) s'il n'existe pas ou est insuffisant. Sa superficie doit être d'au moins 0,50 m² par personne (selon la capacité de l'établissement) dans le cas des établissements recevant du public ou des activités,

- Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée ou d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation ne dépassant pas 30 % de superficie de la pièce existante, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant,
- En ce qui concerne les garages, les annexes non habitables, les lieux de chargement et de déchargement ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité, les planchers peuvent être placés en dessous de la cote de référence mais ils doivent être situés dans tous les cas au minimum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

ZONE B1

2. Réseaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, les branchements électriques devront se situer au dessus de la côte de référence. Dans les parties situées en dessous de la côte de référence, la distribution électrique sera descendante du plafond plutôt que montante du sol.

3. Équipements sensibles

Les équipements sensibles tels que les chaudières, les tableaux électriques, etc. seront placés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence ou à l'abri d'un coffrage étanche .

4. Stockage et dépôts

Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés devront être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.

5. Matériaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, tous les matériaux utilisés

en dessous de la côte de référence doivent être réputés insensibles à l'eau de manière à minimiser les dégâts lors d'une crue.

ZONE B2

ZONE B2

Règles d'urbanisme

1. Sont interdits :

1.1. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver l'aléa

- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terrain de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone,
- Toutes occupations du lit mineur des cours d'eau, canaux, agouilles, fossés, etc,
- Tous les endiguements autres que ceux justifiés par la protection du bâti existant et sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,
- Tous remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autres que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments,
- Les clôtures dont la perméabilité serait inférieure à 80 %,
- Les voiries en remblai.

1.2. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des personnes

- Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet et autorisés à la date d'approbation du PPR.
- Toute occupation du sol favorisant le développement de l'hébergement sur la zone, tels que :
  - la création de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'augmentation du nombre d'emplacements ou de la capacité des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - l'implantation nouvelle de HLL,
  - les mobils home sauf dans les terrains de camping,
- Les équipements collectifs sensibles nouveaux (école, maison de retraite, clinique, etc...) dans la mesure où il existe des alternatives en dehors des zones de risque,
- Les équipements concourant à l'organisation des secours et à la gestion de crise (centre de secours, gendarmerie,,,).

1.3. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens

- Toute construction nouvelle et installation d'équipements sensibles (panneaux photovoltaïques par exemple) à moins de 10 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert,

  Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, etc.) et sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.
- Tout nouveau plancher en sous-sol,

- Les installations légères non ancrées au sol (HLL, préfabriqués, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de caravanes et de matériels divers, etc., autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone,

2. Sont soumis à prescriptions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres sans changement de destination

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, ne doivent pas augmenter les risques, en créer de nouveaux ou conduire à une augmentation du nombre de logements,
- La reconstruction ou le réaménagement de bâtiments doit conduire à une réduction de la vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, moindre accueil, espace refuge etc.) et à favoriser l'écoulement des eaux (orientation).

2.2. Emprise au sol

- CES[3] limité à 0,20.

Ces limitations de CES ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective figurant au paragraphe 2.4 ci-aprés.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PPR ayant atteint les limites de CES fixées pour les constructions nouvelles, une extension unique (à compter de la date d'approbation du PPR) est autorisée.
  - pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, cette extension ne doit pas être supérieure à 10 % de l'emprise au sol autorisée pour les constructions nouvelles,
  - pour les constructions à usage à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire, cette extension est limitée à 70m2,

2.3. Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et constructions situées à l'intérieur de ceux-ci

- Les extensions spatiales des campings ne doivent pas conduire à une augmentation du nombre d'emplacements, chacun d'eux ne pouvant inclure qu'une seule unité d'hébergement, d'une superficie maximale de 40 m². Aucune autre structure (de type abri de jardin) ne pourra y être implantée. Elles devront obligatoirement être accompagnées d'un espace refuge (défini ci-après), s'il n'existe pas ou est insuffisant. Une évaluation des dispositifs d'information, d'alerte et d'évacuation des occupants devra être réalisée par la commission de sécurité avant la mise en exploitation de ces extensions spatiales,

- Les équipements permettant de pérenniser ou sécuriser l'exploitation des établissements (locaux techniques, locaux d'accueil, aires de jeux, piscines, solarium, sanitaires, espaces refuges hors d'eau, etc.), ne sont autorisés que s'ils s'accompagnent de mesures destinées à accroître la sécurité telles que la création d'un espace refuge (s'il n'existe pas ou est

3 Coefficient d'emprise au sol, voir lexique

insuffisant) accessible depuis l'intérieur s'il concerne un établissement recevant du public.

- Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation du camping doivent être situés au-dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités page 5). Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire..
- A la date d'approbation du PPR, l'emprise au sol des locaux d'agrément ou à caractère commercial peut être augmentée une seule fois d'un maximum de 10% ou de 1m² par emplacement autorisé. Dans tous les cas , cette extension doit s'accompagner de mesures destinées à accroitre la sécurité telles la création d'espaces refuges s'ils n'existent pas ou sont insuffisants.

2.4. Équipements collectifs et installations ayant une fonction collective

- Les voies nouvelles et leurs emprises publiques doivent être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échangeurs dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'impact vis-à-vis de l'écoulement des crues doit rester négligeable. Les grands ouvrages linéaires pourront déroger à cette clause, après examen des conditions de transparence hydraulique,

Règles de construction

1. Niveaux de plancher

1.1. Règles générales

- Les planchers nouvellement créés, habitables ou à usage d'activité, les bureaux et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) doivent être situés au-dessus de la cote de référence ((la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).

- Dans les campings les zones de refuge doivent :

  - se situer au dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).
  - Avoir une surface qui tend à atteindre une valeur équivalente à 0,50 m² par personne selon la configuration et la capacité de l'établissement,
  - disposer d'un schéma d'ensemble (répartition, surfaces , hauteurs de mise hors d'eau, etc,,,) validé par la commission départementale de sécurité,
  - disposer d'un accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit , balcon, etc,,,)
  - être accessibles en permanence

Nota : ces refuges peuvent être constitués d'une simple terrasse partiellement couverte répondant aux critères ci-dessus.
De même , des remblais peuvent être réalisés à cet usage sous réserve qu'ils soient limités au strict nécessaire et positionnés hors des zones de fort écoulement.

1.2. Dérogation

- Pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement, peuvent être abaissés (si création de refuge défini ci-après),
    - à 0,20 m au dessus du TN dans les zones où la hauteur de submersion est faible (inférieure à 0,50 mètre).
    - à 0,70 m dans les autres zones .

Le niveau des planchers destinés à l'activité artisanale ou industrielle peut être abaissé jusqu'à l'altitude TN + 0,70m (si création de refuge défini ci-après).

- Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers des activités peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination (si création de refuge défini ci-après),

  Dans les cas où le premier plancher est potentiellement submersible pour la crue de référence, toute nouvelle création, aménagement ou changement de destination d'un plancher est subordonné à la **création d'un espace refuge** couvert, situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur en toutes circonstances, donnant accès à l'extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) s'il n'existe pas ou est insuffisant. Sa superficie doit être d'au moins de 0,50 m² par personne (selon la capacité de l'établissement) dans le cas des établissements recevant du public ou des activités,

- Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée ou d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation ne dépassant pas 30 % de de superficie de la pièce existante, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant,

- En ce qui concerne les garages, les annexes non habitables, les lieux de chargement et de déchargement ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité, les planchers peuvent être placés en dessous de la cote de référence mais ils doivent être situés dans tous les cas au minimum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

ZONE B2

2. Réseaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, les branchements électriques devront se situer au dessus de la côte de référence. Dans les parties situées en dessous de la côte de référence, la distribution électrique sera descendante du plafond plutôt que montante du sol.

3. Équipements sensibles

Les équipements sensibles tels que les chaudières, les tableaux électriques, etc. seront placés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence ou à l'abri d'un coffrage étanche.

4. Stockage et dépôts

Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés devront être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.

5. Matériaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, tous les matériaux utilisés en dessous de la côte de référence doivent être réputés insensibles à l'eau de manière à minimiser les dégâts lors d'une crue.

ZONE B3

Règles d'urbanisme

1. Sont interdits :

1.1. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver l'aléa

- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terrain de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone,
- Toutes occupations du lit mineur des cours d'eau, canaux, agouilles, fossés, etc,
- Tous les endiguements autres que ceux justifiés par la protection du bâti existant et sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,
- Tous remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments,
- Les clôtures dont la perméabilité serait inférieure à 80 %,
- Les voiries en remblai.

1.2. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des personnes

- Sans objet.

1.3. Les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens

- Toute construction nouvelle et installation d'équipements sensibles (panneaux photovoltaïques par exemple) à moins de 10 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert,

  Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, etc.) et sous réserve d'un impact hydraulique négligeable,

  - Tout nouveau plancher en sous-sol,
  - Les installations légères non ancrées au sol (préfabriqués, etc.),

2. Sont soumis à prescriptions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres sans changement de destination

Sans objet

2.2. Emprise au sol

Sans objet.

2.3. Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et constructions situées à l'intérieur de ceux-ci

Sans objet.

2.4. Équipements collectifs et installations ayant une fonction collective

- Les voies nouvelles et leurs emprises publiques doivent être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échangeurs dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'impact vis-à-vis de l'écoulement des crues doit rester négligeable. Les grands ouvrages linéaires pourront déroger à cette clause, après examen des conditions de transparence hydraulique,

Règles de construction

1. Niveaux de plancher

1.1. Règles générales

- Les planchers nouvellement créés, habitables ou à usage d'activité, les bureaux et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) doivent être situés au-dessus de la cote de référence.(la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).

Lors de l'aménagement de bâtiment existant, en cas d'impossibilité technique de réaliser le plancher à la cote de référence; le plancher peut être prévu en dessous de la cote de référence.

- Dans les campings les zones de refuge doivent :

  - se situer au dessus de la cote de référence (la notion de cote de référence est explicitée au chapitre des généralités . Les cotes de références sont définies sur la carte de zonage réglementaire).
  - Avoir une surface qui tend à atteindre une valeur équivalente à 0,50 m² par personne selon la configuration et la capacité de l'établissement,
  - disposer d'un schéma d'ensemble (répartition, surfaces , hauteurs de mise hors d'eau, etc,,,) validé par la commission départementale de sécurité,
  - disposer d'un accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit , balcon, etc,,,)
  - être accessibles en permanence

Nota : ces refuges peuvent être constitués d'une simple terrasse partiellement couverte répondant aux critères ci-dessus.
De même , des remblais peuvent être réalisés à cet usage sous réserve qu'ils soient limités au strict nécessaire et positionnés hors des zones de fort écoulement.

1.2. Dérogation

- Pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement, peuvent être abaissés (si création de refuge défini ci-après) à 0,20 m au dessus du TN,
- Le niveau des planchers destinés à l'activité artisanale ou industrielle peut être abaissé

jusqu'à l'altitude TN + 0,20m (si création de refuge défini ci-après),

- Les règles concernant les cotes planchers des activités peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination (si création de refuge défini ci-après),

  Dans les cas où le premier plancher est potentiellement submersible pour la crue de référence, toute nouvelle création, aménagement ou changement de destination d'un plancher est subordonné à la **création d'un espace refuge** couvert, situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur en toutes circonstances, donnant accès à l'extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) s'il n'existe pas ou est insuffisant. Sa superficie tendra vers une valeur équivalente à 0,50 m² par personne (selon la capacité de l'établissement) dans le cas des établissements recevant du public ou des activités,

- Dans le cas de vérandas ou d'extension d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant,

- En ce qui concerne les garages, les annexes non habitables, les lieux de chargement et de déchargement ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité, les planchers peuvent être placés en dessous de la cote de référence mais ils doivent être situés dans tous les cas au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

2. Réseaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, les branchements électriques devront se situer au dessus de la côte de référence. Dans les parties situées en dessous de la côte de référence, la distribution électrique sera descendante du plafond plutôt que montante du sol.

3. Équipements sensibles

Les équipements sensibles tels que les chaudières, les tableaux électriques, etc. seront placés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence ou à l'abri d'un coffrage étanche .

4. Stockage et dépôts

Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés devront être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.

5. Matériaux

Pour les constructions nouvelles et les nouveaux projets sur l'existant, tous les matériaux utilisés en dessous de la côte de référence doivent être réputés insensibles à l'eau de manière à minimiser les dégâts lors d'une crue.

Consistances des mesures :

Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Généralités

Conformément aux dispositions de l'article L.125.2 et R 125-9 et suivants du code de l'environnement, le préfet a notifié au maire de Latour bas Elne un porter à connaissance sur les Risques Majeurs en vue de l'élaboration du Dossier d'information communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) le 26/11/2007.

La commune devra réaliser son DICRIM en reprenant les éléments transmis par le préfet.

Ces documents pourront servir de base pour la réalisation d'un plan communal de sauvegarde (PCS) rendu obligatoire par le présent PPR.

Consistances des mesures :

L'article 4 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995 permet au PPR de définir des règles relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant son secteur d'application et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation ou l'intervention des secours.

Conformément à l'article 13 de la loi de modernisation de la sécurité civile n° 2004-811 du 13 août 2004 et du décret 2005-1156 du 13 septembre 2005, **l'établissement d'un plan communal de sauvegarde, arrêté par le maire, est rendu obligatoire dans délai de deux ans à compter de l'approbation deu PPR.** Le plan communal de sauvegarde fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens de mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population.

Mesures sur les biens et activités existants

Règles applicables à l'existant, généralités

Les mesures suivantes sont directement applicables à toutes les constructions et tous les aménagements existants.

Elle peuvent cependant être réalisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension permettant ainsi, en répondant aux objectifs de diminution de la vulnérabilité, une évolution intéressante du bâtiment pour le propriétaire (amélioration du confort par exemple).

Elles s'appliquent dans deux types de zones :

- dans la zone R1 d'aléa fort (hauteur d'eau > 1,00m) du Tech.
- dans toutes les zones inondables, où des mesures souvent simples peuvent permettre de limiter la vulnérabilité des constructions et aménagements existants.

Elles sont **obligatoires dans un délai de 5 ans** à compter de l'approbation par le préfet du présent document.

Dans la zone R1 d'aléa fort (hauteur d'eau > 1,00m) du Tech

Mesures de sauvegarde des personnes

- Une zone refuge à l'étage collective ou individuelle sera créée ou identifiée et devra disposer :
  - d'un accès permanent de l'intérieur du bâtiment,
  - d'une accessibilité extérieure (ouverture dans toiture, balcon) pour d'éventuels secours.

Elle se situera de préférence à l'intérieur du bâtiment et aura une surface minimale de :

- 6 m² pour un logement,
- 0,5 m² par personne susceptible d'être accueillie pour les établissements recevant du public ou les activités, avec un minimum de 15 m².

Dans les locaux à usage d'activité et les établissements recevant du public, un itinéraire d'évacuation vers ce local refuge sera mis en place.

* En cas d'impossibilité technique majeure pour réaliser la zone refuge à l'étage; il sera obligatoire de concevoir une sortie en toiture accessible de l'intérieur, afin d'échapper à la montée des eaux.

Dans l'ensemble des zones inondables :

1. Mesures de sauvegarde des personnes

- En raison de la coloration des eaux de crue, les piscines, bassins et regards existants présentent un danger, en particulier pour les personnels de secours. C'est pourquoi leurs emprises devront être matérialisées de manière à éviter d'éventuelles chutes lors des inondations. Pour les piscines privées, les clôtures sont considérées comme suffisantes,

- Les trappes d'accès aux vides sanitaires seront obturées,
- Les établissements particulièrement sensibles (maisons de retraite, cliniques, crèches, etc.) devront disposer d'un espace refuge situé au dessus de la cote de référence et comportant une issue donnant accès sur l'extérieur. Ce refuge devra avoir une surface minimale de 0,5 m² par personne susceptible d'être accueillie, avec un minimum de 15 m²,
- Les campings devront être équipés d'un dispositif d'information, d'alerte et évacuation.

2. Mesures destinées principalement à limiter les dégâts

La flottaison d'objets tels que les citernes, les bouteilles de gaz ou le bois peut blesser ou intoxiquer des riverains ou des sauveteurs, mais aussi endommager les constructions et créer une pollution (la contamination d'une construction par le fioul entraîne systématiquement sa démolition car il n'est pas possible d'éliminer les émanations qui en résultent). C'est pourquoi des dispositifs visant à empêcher la dispersion d'objets ou de produits dangereux, polluants ou flottants seront mis en place.

- Les cuves et bouteilles d'hydrocarbures devront être lestées ou arrimées. Les orifices de remplissage ou les évents devront être mis hors d'eau,
- Les stockages de produits polluants seront aménagés au-dessus de la côte de référence,
- Si possible, il sera procédé au rehaussement des entrées d'air placées en dessous du niveau des plus hautes eaux,
- Les voies d'eau issues de l'implantation de canalisations par exemple devront être calfeutrées.

3. Mesures destinées à faciliter le retour à la normale

Des travaux importants dans un bâtiment existant sont l'occasion de réduire la vulnérabilité humaine et économique. Lors de toute réfection ou entretien lourd les règles suivantes sont applicables :

- Tous les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau. Les isolants thermiques choisis devront retenir faiblement l'eau (éviter la laine de verre),
- Les réseaux et les équipements les plus sensibles dans le bâtiment seront placés hors d'eau,
- Le circuit électrique sera descendant (plutôt que montant du sol),
- En ce qui concerne les activités, les équipements, les procédés de fabrication et les produits destinés à la vente seront adaptés au risque (délocalisation, surélévation, protection).

4. Mesures collectives

Le ou les gestionnaires de l'approvisionnement en eau potable devront s'assurer de la mise en sécurité des installations et ouvrages de production : mise hors d'eau des systèmes de pompage, traitement armoires électriques, etc.

LEXIQUE

Aléa

Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donnée.

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.

Bâtiment

Construction élevée sur le sol à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection, au moins partielle, contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Coefficient d'emprise au sol *(définition à utiliser pour l'application du règlement PPR)*

Le CES ou coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur ce terrain et la superficie constructible considérée de ce terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade). Les terrasses consomment aussi une partie de la capacité d'extension des crues, elles sont donc comptées dans l'emprise au sol (n'est prise en compte pour le calcul que la partie constructible du terrain considéré).

Coefficient d'occupation du sol

Le COS est défini à l'article R123.10 : "le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de la construction est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol...".

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.

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.

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 considérée 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 démoli 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.

La reconstruction porte donc sur la remise en état d'un bâtiment en ruine ou incendié ou démoli 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 permis de construire, 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 (CE 20/06/69 "PORGOZALEK"MC333).

A l'inverse les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie ne nécessitent pas de permis de construire 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 PLU SAUF cas particulier où le PLU a prévu explicitement la reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré.

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

Si le PLU 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 PLU qui doit être prise en considération.

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

A l'inverse si le PLU 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

Évènement 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).

Terrain naturel (TN)

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 TN peut être adapté sur celui des parcelles adjacentes.

Vulnérabilité

Niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux.

On peut distinguer la vulnérabilité économique et la vulnérabilité humaine.

La première traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposées à l'occurrence d'un phénomène naturel d'une intensité donnée.

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale.