

TABLE DES MATIERES

| | | |
|---------|---|------|
| TITRE 1 | Généralités | p 2 |
| TITRE 2 | Zone I | p 5 |
| | Zone II | p 13 |
| | Zone L | P 20 |
| | Zone Y | p 23 |
| TITRE 3 | Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde | p 26 |
| LEXIQUE | | p 27 |

Abréviations utilisées :**C.E.S.** Coefficient d'Emprise au Sol**C.O.S.** Coefficient d'Occupation des Sols**S.H.O.N.** Surface Hors Œuvre Nette**E.R.P.** Établissement Recevant du Public

TITRE 1 - GENERALITES

Zones et secteurs

Le règlement comprend au titre 2 les règles applicables à 4 zones :

- ♦ **La zone I**, correspond aux secteurs non urbanisés à dominante agricole et naturelle mais également touristique. Il s'agit de zones d'expansion des crues et soumises pour celles situées en front de mer aux submersions marines et à l'action dynamique des vagues.

La zone I comprend en outre 2 sous-secteurs :

- le sous-secteur Ia correspondant
au secteur situé entre l'urbanisation du village et la voie interplage,
aux secteurs non urbanisés situés à l'aval immédiat de la RD81 et bordant
le secteur urbanisé de la plage au nord et au sud.

Il s'agit de zones de stockage à préserver strictement afin de ne pas aggraver la situation des secteurs urbanisés proches particulièrement vulnérables, notamment sur la plage.

- les sous-secteurs Ib correspondants à des secteurs couverts par des hauteurs de submersion fortes et parcourus par les écoulement préférentiels des eaux.

Il s'agit sur ces secteurs de ne pas accroître la population et ne pas perturber la propagation des eaux vers l'aval.

La prise en compte des submersions marines conduit à distinguer les zones de front de mer soumises à l'action des vagues. Les zones concernées sont figurées sur le zonage réglementaire par un astérisque (*).

- ♦ **La zone II**, correspond aux secteurs urbanisés à la date d'approbation du PPR et aux secteurs d'extension de l'urbanisation à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être fortement maîtrisée afin :
 - de préserver et améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux,
 - de ne pas accroître inconsidérément le risque,
 - de prendre en compte les niveaux d'aléa dans la conception des projets nouveaux ou sur l'existant.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- Ila correspondant au centre urbain dense et en totalité bâti,
- Ilb correspondant aux zones d'extension de l'urbanisation hors périmètre urbanisé à la date d'approbation du PPR,
- Ilc correspondant à l'ensemble du périmètre urbanisé du village (hors zone Ila) et de la plage à la date d'approbation du PPR,
- Ild correspondant à un secteur urbanisé à vocation d'activité.

La prise en compte des submersions marines conduit à distinguer les zones de front de mer soumises à l'action des vagues. Les zones concernées sont figurées sur le zonage réglementaire par un astérisque (*).

- ◆ **La zone L**, correspond à la bande littorale des plages qui est touchée par l'action dynamique des vagues.
- ◆ **La zone Y**, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau à ciel ouvert (rivières, agouilles, ruisseaux et autres canaux y compris ceux d'irrigation) et à l'ancien bras de la Têt.
Les lits mineurs ne sont que partiellement cartographiée sur la carte de zonage réglementaire. Ainsi, ne figurent que les lits mineurs des principaux cours d'eau.

Pour chacune des zones I, II, L et Y le titre 2 du règlement précise :

1. Les interdictions générales propres à la zone.
2. Les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions.
Elles concernent :
 - 2 1. L'entretien des bâtiments existants et la reconstruction après sinistre.
 - 2 2. Les constructions à usage d'habitation (aménagement, extension, rénovation, reconstruction) et leurs annexes.
 - 2 3. Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale.
 - 2.4. Les constructions et installations liées à l'exploitation des campings.
 - 2 5. Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles.
 - 2 6. Les équipements collectifs et installation d'intérêt général ayant une fonction collective.
 - 2 7. Pour la zone I, les gravières et sablières.

D'une façon générale les occupations et utilisation des sols admises le sont sous réserve des interdictions énumérées aux articles 1 de chaque zones. De plus, les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas prévues aux articles 2 ne sont pas admises.

L'emprise et l'occupation du sol sont calculées sur la partie constructible de l'unité foncière (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 classes de hauteurs de submersion figurées sur la carte de zonage réglementaire. Elle distingue 4 classes de hauteurs:

- hauteurs de submersion supérieures ou égales à 1.5 m,
- hauteurs de submersion comprises entre 1 m et 1.50 m,
- hauteurs de submersion comprises entre 0.50 et 1 m,
- hauteurs de submersion inférieures à 0.50 m,

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

- terrain naturel + 2.20 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont supérieures ou égales à 1.5 m,
- terrain naturel + 1.70 m dans la zone où hauteurs de submersion sont comprises entre 1 m et 1.50 m,
- terrain naturel + 1.20 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0.50 et 1 m,
- terrain naturel + 0.70 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0.50 m.

Dans les zones exposées à l'action des vagues, figurées d'un « * », la cote de référence des planchers doit de plus être située à une altitude minimale de 3mNGF (IGN 69).

Les cotes minimales des planchers sont explicitées dans le titre 2 du présent règlement. Elles sont déterminées en fonction de la nature des constructions, de leur situation et du niveau de submersion.

Recommandations (valables dans toutes les zones) :

- Quelles que soient les configurations topographiques rencontrées, il est recommandé de toujours fixer tous les niveaux des planchers utiles (y compris les garages) à 0,20 m minimum au-dessus du niveau de la voirie d'accès.
- Les systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs...) seront situés au-dessus de la cote de référence. Il en est de même pour tous les appareillages sensibles.
- 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.

Lexique

En annexe au règlement, est joint un lexique des principaux termes utilisés, établi à partir des définitions réglementaires et juridiques, et à partir des jurisprudences.

TITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I,II L et Y ET A LEURS SECTEURS

ZONE I

Caractéristiques de la zone I et principes généraux

La zone I correspond aux secteurs non urbanisés, à dominante agricole et naturelle mais également touristique. Il s'agit de zones d'expansion des crues et soumises, pour celles situées en front de mer, aux submersions marines et à l'action dynamique des vagues.

Il convient de 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 sont à proscrire. A l'inverse, l'occupation du sol liée à l'agriculture participant à cette préservation peut être autorisée sous conditions.

La zone I comprend en outre deux sous-secteurs présentant des variations de réglementation par rapport à l'ensemble de la zone :

- ◆ le sous-secteur Ia correspond à des zones de stockage à préserver strictement.
- ◆ le sous-secteur Ib correspond aux écoulements préférentiels à préserver.

Les zones concernées par l'action dynamique des vagues sont figurées d'un astérisque (*).

Règles applicables

1. Sont interdits :

Sur l'ensemble des zones I, Ia et Ib :

- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau.
- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation
- Tout remblaiement nouveau autre que ceux autorisés en 2 ou dans le cadre de l'exploitation des carrières, gravières et sablières, dans le cadre de fouilles archéologiques (dont l'impact hydraulique reste limité), et que ceux indispensables

pour assurer l'accès aux garages existants et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. L'emprise des remblaiements devra être réduite au strict minimum.

- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide). Les murs bahut sont déconseillés, en aucun cas ils ne doivent dépasser 0,20m au-dessus du terrain naturel.
 - Tout nouveau plancher en sous-sol.
 - Les dépôts divers de véhicules et caravanes (casse auto, gardiennage de caravane,...) et les dépôts de matériels autres que ceux visés en 2.
 - Les garages et abris divers autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné ou aux occupations du sol admises en 2.
 - La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.
 - Les équipements collectifs sensibles (écoles, maisons de retraite, clinique, etc...).
 - Les opérations destinées à l'habitation ou aux activités économiques et commerciales autres que l'agriculture et campings existants.
 - toutes formes de terrains de camping aménagés (création ou extension en nombre d'emplacements).
 - les gîtes ruraux.
 - l'implantation des HLL (Habitation Légère de Loisir).
 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation dans la zone où l'aléa est le plus fort (hauteurs de submersion supérieures à 1,50m) et les sous-secteurs la.
 - Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à :
 - Têt.....100 mètres
 - Agouille de l'Auque.....50 mètres.
- Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après avis du gestionnaire de la servitude.
- Toute construction nouvelle à l'aval immédiat des ouvrages routiers sous la RD 81 (voie interplage).
 - Toute construction nouvelle à moins de 15 mètres du haut du remblai aval de la RD81.
 - Toute occupation et aménagement du sol nouveaux en zone la à l'exception des extensions admises à l'article 2 et à l'exclusion des constructions et aménagements de même nature et directement liés à l'existant (complexe sportif, village de vacance, port)

sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux, d'une emprise au sol limitée et de l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions

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

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 PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des 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 habitables identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

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

Les planchers habitables nouvellement créés doivent être situés à une cote supérieure ou égale à la cote du terrain naturel +2,20 m. Dans la zone exposée à l'action des vagues (figurée d'un « * ») cette cote doit être au minimum à une altitude de 3mNGF.

Sous les réserves ci-dessus et que leur implantation respecte le sens d'écoulement des eaux, sont admis :

- a. Les garages et annexes non habitables sous réserve d'être limités à 50 m² d'emprise au sol et de constituer le complément (si possible contigu) à un bâtiment existant non ruiné.
Les planchers devront être situés dans tous les cas à 0,20m au-dessus du terrain naturel.
- b. L'extension des bâtiments existants non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50 m² (référence : date d'approbation du PPR).

Dans le cas de vérandas d'une superficie mesurée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

- c. Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole autorisées au paragraphe 2.5.c.
- d. Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation des campings autorisées au paragraphe 2.4.c.

2.3. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale

Les planchers à usage d'activité nouvellement créés doivent être situés à au moins 2,20 m au-dessus du terrain naturel. Dans la zone exposée à l'action des vagues (figurée d'un « * ») cette cote doit être au minimum à une altitude de 3mNGF.

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

Sous les réserves ci-dessus et que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue, sont admis:

- a. A l'exclusion des zones où l'aléa est le plus fort (hauteurs de submersion supérieures à 1,50m), l'aménagement des constructions existantes (à la date d'approbation du PPR) en lieux d'accueil de jour, sous réserve que la capacité d'accueil de l'établissement recevant du public (l'E.R.P) reste inférieure à 50 personnes.

En cas d'aménagement à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à une cote supérieure à cette cote, d'une surface égale au moins à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Dans la zone exposée à l'action des vagues cette cote minimale doit être au minimum à une altitude de 3 mNGF (IGN 69). Ce refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible dans les mêmes conditions. Cette règle s'applique à tout bâtiment recevant du public.

La cote plancher doit toutefois être au moins égale à celle du terrain naturel +0,20 m dans les zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m et +0,70 m dans les autres zones.

- b. L'extension des bâtiments existants (à la date d'approbation du PPR) non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m² (référence date d'approbation du PPR).

- en cas d'extension à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les surfaces de planchers destinées à l'accueil du public doivent être situées au minimum à +0,20m au-dessus du terrain naturel dans les zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m et à +0,70 m dans les autres zones.

De plus, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à la cote minimale du terrain naturel +2,20m, d'une surface égale au moins à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Dans la zone exposée à l'action des vagues cette cote minimale doit être au minimum à une altitude de 3 mNGF (IGN 69). Ce refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible de l'intérieur du bâtiment. Cette règle s'applique à tout bâtiment recevant du public.

- en cas d'extension à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les surfaces de planchers destinées à l'activité artisanale ou

industrielle doivent être situés au minimum à TN+0,70m avec un local refuge situé à la cote minimale de TN+2,20m. Dans la zone exposée à l'action des vagues cette cote minimale doit être au minimum à une altitude de 3 mNGF (IGN 69). Le refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible de l'intérieur du bâtiment.

2.4. Constructions et installations liées à l'exploitation des campings

Sont admis :

a. dans la limite de 5% de la superficie autorisée à la date d'approbation du PPR, les extensions spatiales sans création de nouvel emplacement et sans augmentation de la capacité d'accueil,

b. les équipements permettant de pérenniser ou sécuriser l'exploitation de l'établissement (aire de jeux, piscine, solarium, sanitaires, etc...) sous réserve de l'accord préalable du service gestionnaire de la servitude PPR, s'il s'accompagne de mesures destinées à accroître la sécurité tel que la création d'un espace refuge situé à +2,20 m au-dessus du terrain naturel s'il n'existe pas ou est insuffisant. Dans la zone exposée à l'action des vagues (figurée d'un « * ») ce refuge doit être située à une altitude minimum de 3 mNGF (IGN 69).

c. les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation du camping dans la limite de la surface bâtie existante (aménagement de l'existant ou reconstruction).

Les planchers habitables doivent être situés au moins à +2,20m au-dessus du terrain naturel. Dans la zone exposée à l'action des vagues cette cote minimale doit être à une altitude de 3 mNGF (IGN 69).

d. les locaux d'accueil de jour (ERP) dans la limite de la surface bâtie existante (aménagement ou reconstruction) sous réserve :

- qu'elle ne permette pas d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement,
- que soit réalisé, si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment existant ou est insuffisant, un plancher refuge tel qu'il est défini au 2.3.a (sa surface devra s'approcher ou atteindre 0,50m² par personne selon la capacité de l'établissement).

e. l'extension et l'aménagement des bâtiments existants, sous réserve :

- qu'elle ne permette pas d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement,
- qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m² pour l'ensemble du bâti de chaque camping (référence date d'approbation du PPR),
- que soit réalisé, si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment existant ou est insuffisant, un plancher refuge tel qu'il est défini au 2.3.b.

2.5. Constructions et installations liées à l'exploitation agricole

Sous la réserve que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue, sont admis :

a. A l'exclusion des sous-secteurs la, les serres et les bâtiments indispensables à une activité à nuisance incompatible avec la proximité des zones urbaines (telles que les installations classées).

Les planchers devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments autres que les serres ne peut dépasser 0,20 sur l'unité foncière (0,15 en zone Ib). Serres comprises, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60% de l'unité foncière (15% en zone Ib). Seules sont prises en compte pour ce calcul les serres réalisées en matériaux rigides (verre ou plastique rigide ou équivalent) et celles disposées sur soubassement non affouillable (mais laissant pénétrer l'eau en cas de crue). Les serres qui seraient étanches ne sont pas admises.

Les bâtiments et les serres seront disposés de façon à ce que l'emprise laissée libre permette l'écoulement préférentiel Ouest-Est. L'ensemble de ces points sera soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la servitude PPR.

Les équipements sensibles seront situés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence. Dans la zone exposée à l'action des vagues cette cote minimale doit être à une altitude de 3 mNGF (IGN 69).

b. Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisé au-dessus de la cote de référence. Cette cote doit être située à une altitude minimum de 3mNGF (IGN69) dans la zone exposée à l'action des vagues figurée d'un « * ».

c. A l'exclusion des zones où l'aléa est le plus fort (hauteurs de submersion supérieures à 1,50m) et les sous-secteurs la, les constructions neuves à usage d'habitation et les bâtiments (autres que ceux mentionnés au 2.5.a) strictement nécessaires à l'exploitation agricole

- sous réserve qu'ils soient implantés dans la continuité de l'urbanisation existante,
- sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à une cote plancher supérieure à TN + 2.20 m. Dans la zone exposée à l'action des vagues cette cote minimale doit être à une altitude de 3 mNGF (IGN 69),
- dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur,
- dans la limite d'un logement par exploitation (situé sur le siège de l'exploitation),
- dans la limite de l'emprise au sol indiquée au -a- ci-dessus.

Le logement devra être composé avec les bâtiments d'exploitation. Les planchers non habitables devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20m au-dessus du terrain naturel.

d. L'extension des constructions existantes est admise dans l'ensemble des zones I sous les mêmes réserves indiquées au -a- et -c- ci-dessus.

| |
|--|
| <p>2.6. Equipements collectifs et installation d'intérêt général ayant une fonction collective</p> |
|--|

Sous la réserve générale que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue sont admis :

a. La création, la reconstruction, l'extension et la mise aux normes des ouvrages d'équipements collectifs (à l'exclusion des établissements recevant du public, des bâtiments à usage exclusif de bureaux et des hangars de stockage de véhicule) qu'on ne peut implanter ailleurs ou qui sont pré-existants et sous réserve - selon leur dimension et leur environnement - que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation. Il en est ainsi des stations d'épuration, des captages d'eau destinés à la consommation humaine, des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, des pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunications, etc... Les implantations nouvelles sont subordonnées à l'accord du gestionnaire de la servitude PPR. L'extension, la réhabilitation, la reconstruction ou la mise aux normes de ces équipements n'est soumise à aucune limitation. Cette disposition est applicable aux ouvrages proprement dits et à leurs annexes indispensables à leur fonctionnement.

b. Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation et après accord du service gestionnaire de la servitude PPR.

c. Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges 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. En cas de nécessité de remblais, l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR devra être obtenu au vu de leur impact vis-à-vis de l'écoulement des crues et les mesures compensatoires envisagées. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.

d. Les aménagements de parkings pour le stationnement temporaire.

e. la création, la reconstruction, l'extension et la mise au norme des équipements destinés au fonctionnement et à l'exploitation du port, pour une emprise au sol limitée, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR. Leur réalisation devra être accompagnée de mesures destinées à accroître la sécurité telle que la création d'un espace refuge situé à +2,20m au-dessus du terrain naturel.

f. la création, la reconstruction, l'extension et la mise au norme des équipements destinés au fonctionnement et à l'exploitation du complexe sportif existant, pour une emprise au sol limitée, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR. Leur réalisation devra être accompagnée de mesures destinées à accroître la sécurité telle que la création d'un espace refuge situé à +2,20m au-dessus du terrain naturel.

2.7. Gravières et sablières

Sont admis : Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions indispensables à l'exploitation des gravières et sablières autorisées, sous réserve d'être situées en dehors des zones à grand débit portées au dossier d'aléa, et au minimum à plus de 150 mètres du haut des berges du lit mineur de la Têt. Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions devront présenter un impact faible vis-à-vis de l'écoulement des crues (élévation inférieure à 10 cm).

TITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I,II L et Y

ET A LEURS SECTEURS

ZONE II

Caractéristiques de la zone II et principes généraux

La zone II comprend la partie urbaine de Sainte-Marie la mer et les zones à l'intérieur desquelles l'urbanisation est potentiellement possible au titre des risques sous réserve des prescriptions ci-après.

L'urbanisation doit être maîtrisée afin :

- de préserver et d'améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux,
- de limiter le nombre de personnes exposées aux risques, et leur niveau d'exposition actuel.
- de prendre en compte le niveau d'aléa dans la conception des projets nouveaux ou concernant l'existant.
- 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 ; le règlement précise les natures d'aménagement ou constructions admises, selon les secteurs et les conditions permettant d'en maîtriser l'impact sur l'écoulement des eaux, et la protection des occupants.

La zone II est divisée en cinq secteurs présentant des variations de réglementation :

- ◆ le secteur IIa correspondant au centre urbain en totalité bâti. Il s'agit du vieux village caractérisé par une urbanisation dense et une continuité bâtie. Ce secteur qui constitue le point haut de la commune est concerné par des hauteurs d'eau variables de 0 à 1,50 m.
- ◆ les secteurs IIb (IIb1, IIb2 et IIb3) correspondant aux zones d'extension de l'urbanisation situés au-delà du périmètre urbanisé. Elles sont concernées par des hauteurs d'eau comprises entre 1,00 et 2,00 m.
- ◆ le secteur IIc correspondant à l'ensemble du périmètre urbanisé du village (hors secteur IIa) et de la plage. Il s'agit d'un secteur à vocation majoritaire d'habitat. Il

inclut les dents creuses et les poches non urbanisées (friches, jardins, équipements publics) :

- Les dents creuses sont de petites parcelles non bâties généralement entourées de propriétés bâties sur 2 ou 3 côtés et dont la superficie est le plus souvent inférieure à 700 m².
- Les poches correspondent à des entités plus grandes que les dents creuses pouvant regrouper plusieurs unités foncières.

- ◆ le secteur IId correspondant à un secteur urbanisé à vocation d'activité (zone artisanale).

La prise en compte des submersions marines conduit à distinguer les zones de front de mer soumises à l'action des vagues. Les zones concernées sont figurées sur le zonage réglementaire par un astérisque (*).

Règles applicables

1. Sont interdits :

- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau (zone Y).
- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'une étude hydraulique démontre qu'il n'aggravent pas les risques d'inondation.
- Tout remblaiement nouveau 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 est inférieure à 80 % (pourcentage de vide). Les murs bahut sont déconseillés, en aucun cas ils ne doivent dépasser 0,20m au-dessus du terrain naturel.
- Les planchers nouveaux en sous-sol.
- La création de dépôts divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone.
- Toute forme de terrain de camping aménagé nouveau.
- Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet et autorisés à la date d'approbation du PPR.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.
- L'édification de bâtiments ou superstructures sur les terrains publics occupés à la date d'approbation du PPR par les parkings, espaces verts et équipements de loisirs et sportifs, à l'exclusion de l'extension des constructions à usage collectif et public ou des constructions nouvelles dont la vocation correspond à l'occupation du sol existante et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la servitude PPR. Ces constructions ne pourront avoir pour conséquence de remettre en cause la capacité de stockage de l'espace considéré.

- Les équipements collectifs sensibles qui ne sont pas indispensables au bon fonctionnement de la collectivité tels que maisons de retraites, cliniques, etc...(voir paragraphe 2.5).
- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone.
- Toute construction nouvelle
 - à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (rivière, ruisseau, agouille...) à l'exception de la zone d'aléa très fort située en rive gauche de l'Achau Nobe sur laquelle ce recul est porté à 20 mètres en raison de sa situation dans l'axe du débouché de l'ouvrage routier sous la voie interplage (ouvrage situé au nord de la ZAC des Grabateils).

Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude.

- Toute construction nouvelle à l'aval immédiat des ouvrages routiers sous la RD 81 (voie interplage).
- Toute construction nouvelle à moins de 15 mètres du haut du remblai aval de la RD 81.

2.Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions,

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres

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

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation 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 des planchers habitables identique à celle imposée aux bâtiments neufs) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent), avec dans les zones exposées à l'action des vagues (figurées d'un « * ») une altitude minimum de 3 mNGF (IGN 69)

Ou

dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé:

- au-dessus de TN+0,70m (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 0,50 et 1m,
- au-dessus de TN+1,00m (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m,

avec dans ces deux cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence (situé à une altitude minimum de 3mNGF dans les zones exposées à l'action des vagues figurées d'un « * ») donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable

sont admis :

a. Les aménagements des bâtiments existants précédemment affectés ou non à des habitations.

b. Les constructions neuves dans la limite des CES et COS suivants :

- dans la zone IIa (centre urbain) les CES et COS ne sont pas limités ;

- dans la zone IIb (extension de l'urbanisation) le CES est limité à 0,10 en zone IIb1, 0,15 en zone IIb2 et IIb3. Le COS est limité à 0,10 en zone IIb1, 0,20 en zone IIb2 et 0,30 en IIb3.

La superficie des parcelles sera au minimum de 700 m².

- dans la zone IIc (périmètre urbanisé) le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,35.

Dans la zone IIc, dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m², non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, la SHON admissible est de 200 m² et plus si le COS de 0,35 le permet, le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².

- dans la zone IId (zone artisanale) le CES est limité à 0,35 sur la parcelle. Le COS n'est pas limité.

c. L'extension des constructions implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR, dans les limites de CES et de COS autorisées pour les constructions neuves en 2.2 b. Au-delà de ces limites de CES et de COS est admise une extension unique entraînant au maximum une augmentation de la SHON et de l'emprise au sol de 10 % (10% des emprises et occupation du sol autorisées pour les constructions neuves).

Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

Les garages et annexes non habitables sont autorisés sous réserve que le terrain soit bâti ou non aux mêmes conditions que celles exprimées aux paragraphes a,b,c du présent article.

De plus, les planchers devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20m au-dessus du terrain naturel.

2.3. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale

Les planchers à usage d'activités nouvellement créés doivent être situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent). Dans la zone exposée à l'action des vagues (figurée d'un « * ») cette cote doit être au minimum à une altitude de 3 mNGF (IGN 69).

Toutefois :

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

- 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 en zone d'aléa faible et à celle du terrain naturel + 0,70 m dans les autres zones d'aléas.

Ce dernier niveau peut être abaissé, sous réserve de l'avis du service gestionnaire de la servitude PPR, pour les établissements recevant du public pour tenir compte d'impossibilité de réalisation d'accès pour handicapés (sur de petites unités foncières).

- les surfaces de planchers nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle 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 +0,70m.

De plus, un refuge doit être aménagé au-dessus de la cote de référence avec communication par l'intérieur du bâtiment. Dans la zone située à l'action des vagues (figurée d'un « * ») ce refuge doit être situé à une altitude minimum de 3 mNGF (IGN 69). Il représentera au moins 10 % de la SHON globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon l'effectif de l'établissement. Ce refuge, qui doit donner accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon, ...), peut être notamment constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une simple terrasse non couverte.

Les bureaux, et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc) devront être implantés au-dessus de la cote de référence. Dans la zone située à l'action des vagues (figurée d'un « * ») cette cote doit être située à une altitude minimum de 3 mNGF (IGN 69).

Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination s'il existe ou s'il est créé un plancher refuge tel que défini ci-dessus.

Sous les réserves ci-dessus sont ainsi admis :

a. Les aménagements de bâtiments existants précédemment affectés ou non à des activités.

b. Les constructions neuves dans la limite des CES et COS suivants:

- dans la zone IIa (centre urbain) sans limitation de CES et de COS ;

- dans la zone IIb (extension de l'urbanisation) le CES est limité à 0,10 en zone IIb1, 0,15 en zone IIb2 et IIb3. Le COS est limité à 0,10 en zone IIb1, 0,20 en zone IIb2 et 0,30 en zone IIb3.

La superficie des parcelles sera au minimum de 700 m².

- dans la zone IIc (périmètre urbanisé) dans la limite d'un CES de 0,20 et d'un COS de 0,50.

Dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m², non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, le CES maxi peut être porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140m².

- dans la zone II d (zone artisanale) le CES est limité à 0,35. Le COS n'est pas limité.

c. Les extensions des constructions implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR et dans la limite autorisée pour les constructions neuves ; si ces limites sont déjà atteintes, une extension unique peut être admise dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants, entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisé au-dessus de la cote de référence. Cette cote doit être située à une altitude minimum de 3mNGF (IGN69) dans la zone exposée à l'action des vagues figurée d'un « * ».

2.4. Constructions liées à l'exploitation agricole

Mêmes conditions qu'en 2.3.

2.5. Equipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective

Ils (écoles, administrations publiques, stations d'épuration, captages d'eau destinés à la consommation humaine, ouvrages strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux publics, pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunication,...) sont admis sous les mêmes réserves de cote planchers citées en 2.3 dans la limite d'une emprise au sol maxi de 50% dans la zone IIc, 10% dans la zone IIb1, 15% dans la zone IIb2 et IIb3. L'emprise au sol n'est pas limitée dans la zone IIa.

Toutefois, ces équipements recouvrent des établissements sensibles. Parmi ceux-ci, seuls ceux qui accompagnent la vie locale et qui sont indispensables au bon fonctionnement de la collectivité (école communale, crèche, salle des fêtes, équipements sportif,...) sont admis.

Ceux qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (clinique, lycée,...) sont prohibés.

Ainsi, chaque demande devra faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire de la servitude PPR.

En outre, les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve que leur impact hydraulique soit limité.

Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques sont admises sous réserve d'être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges 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, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.

TITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I,II L et Y ET A LEURS SECTEURS

ZONE L

Caractéristiques de la zone Y et principes généraux

La zone L correspond à la zone des plages. Il s'agit de zones soumises à l'action dynamique des vagues.

Compte tenu de son niveau de submersion et de son exposition aux effets de la houle, elle présente un grand intérêt pour la dissipation de l'énergie des vagues et la constitution d'un cordon dunaire qui protégera à la fois des submersions et formera un réservoir de sable limitant l'érosion et le retrait du trait de cote. Ces zones doivent donc rester des espaces libres de tout aménagement.

Règles applicables

1. Sont interdits :

- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation et d'érosion.
- Tout remblaiement nouveau sauf ceux ayant fait l'objet d'une autorisation après étude de son impact au titre de la loi sur l'eau notamment.
- Toute construction nouvelle (travaux, ouvrages et installations) autre que celle autorisée en 2.
- Toutes formes de terrains de camping aménagés.
- Les dépôts divers de véhicules et caravanes et les dépôts de matériels.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions

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

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 PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- La démolition-reconstruction des bâtiments nécessaires à l'exploitation des plages sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une autre cause que l'inondation dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie, et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.

2.2. Constructions à usage d'habitation ou de logement, d'activité artisanale, industrielle, commerciale ou agricole

Sont admis :

- a. L'extension des bâtiments existants antérieurement à l'approbation du PPR limitée à 10m² d'emprise au sol et 20m² de SHON pour la seule création, si celui-ci n'existe pas, d'un plancher refuge situé au-dessus de la cote de référence accessible de l'intérieur.
- b. L'implantation de structures démontables permettant une activité commerciale sur les plages sous réserve qu'elles soient démontées et évacuées hors de la zone entre le 30 octobre et le 15 mai.

2.3. Equipements collectifs et installation d'intérêt général ayant une fonction collective

Sous la réserve générale que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue sont admis :

- a. Les ouvrages d'équipements collectifs directement liés à la mer (équipements portuaires, équipements de plages, sous-traités de plages,...) ou l'extension mesurée des ouvrages préexistants, et sous réserve (selon leur dimension et leur environnement) que les dispositions retenues n'aggravent pas les risques d'inondation et d'érosion. Il en est ainsi des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, les réseaux de télécommunications, etc.
- b. Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation et après accord du service gestionnaire de la servitude PPR.

- c. L'implantation de structures strictement nécessaire à l'exploitation des plages telles que les équipements de surveillance, les sanitaires, les douches, les sous-traités de plage sous réserve qu'ils soient démontés entre le 30 octobre et le 15 mai.
- d. Les travaux de gestion de l'érosion : restauration de cordons dunaires, rechargement de plage, mise en place de ganivelles, etc... .

TITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I,II,L et Y ET A LEURS SECTEURS

ZONE Y

Caractéristiques de la zone Y et principes généraux

La zone Y, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau à ciel ouvert (rivières, agouilles, ruisseaux et autres canaux y compris ceux d'irrigation) et à l'ancien bras de la Têt.

Les lits mineurs ne sont que partiellement cartographiée sur la carte de zonage réglementaire. Ainsi, ne figurent que les lits mineurs des principaux cours d'eau.

Les nouvelles implantations d'habitat ou d'activités y sont à proscrire.

Règles applicables

1. Sont interdits :

- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau. (à l'exception des ouvrages de franchissement),
- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.
- Tout remblaiement nouveau sauf ceux ayant fait l'objet d'une autorisation après étude de son impact au titre de la loi sur l'eau notamment.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80% (pourcentage de vide). Les murs bahut sont déconseillés, en aucun cas ils ne doivent dépasser 0,20m au-dessus du terrain naturel.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation.
- Toute construction nouvelle (travaux, ouvrages et installations) autre que celle autorisée en 2.
- Les dépôts divers de véhicules et caravanes et les dépôts de matériels.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions

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

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 PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- La démolition-reconstruction sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.
- 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.

2.2. Constructions à usage d'habitation ou de logement, d'activité artisanale, commerciale ou agricole

Concernant les constructions neuves :

- Les abris nécessaires aux installations de pompages pour l'irrigation dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

2.3. Equipements collectifs et installation d'intérêt général ayant une fonction collective

Sous la réserve générale que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue sont admis :

- a. Les ouvrages d'équipements collectifs qu'on ne peut planter ailleurs ou l'extension mesurée des ouvrages préexistants, et sous réserve -selon leur dimension et leur environnement- que les dispositions retenues n'aggravent pas les risques d'inondation. Il en est ainsi des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, des pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunications, les captages d'eau destinés à la consommation humaine, etc.
- b. Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation et après accord du service gestionnaire de la servitude PPR.
- c. Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges 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. En cas de nécessité de remblais, l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR devra être obtenu au vu de leur impact vis-à-vis de l'écoulement des crues et les mesures compensatoires envisagées. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.

- d. Les ouvrages et installations liées aux activités portuaires après accord du service gestionnaire de la servitude PPR.

TITRE 3

MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article L.125.2 du code de l'environnement et du décret du 11 octobre 1990, le dossier communal synthétique des risques majeurs (DCS) de Sainte-Marie-la-mer a été notifié au maire le 18 octobre 2002. Ce document contient la plupart des informations nécessaires à la commune pour réaliser son document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Il pourra aussi servir de base de travail pour la réalisation d'un plan de secours communal 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. En vertu de quoi, il est fait obligation à la commune de Sainte-Marie-la-mer d'établir et d'officialiser un plan de secours communal dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du PPR. Il devra comprendre 2 volets distincts : le 1^{er} concernera la commune en période de fréquentation de pointe (15 juin au 15 septembre), le second concernera la commune le reste de l'année.

a n n e x e
au règlement du PPR de Sainte-Marie la mer

L E X I Q U E

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.

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 cette unité foncière et la superficie de l'unité foncière constructible considérée.

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).

Coefficient d'occupation du sol

Le COS est défini à l'article R123.22 1° comme étant "*le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol*" (n'est prise en compte pour le calcul que la partie constructible de l'unité foncière considérée).

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 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 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 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 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 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

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 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. culturelle 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).

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 T.N peut être adapté sur celui des parcelles adjacentes.

Unité Foncière : (référence au lotissement Art 315.1 du code de l'urbanisme et décret n° 55 471 du 30.04.55)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Seul un **obstacle géographique** interrompt l'unité foncière (voie publique, cours d'eau domanial, un chemin rural - article 98 code rural)

Cette qualification juridique ne prend pas en compte la configuration de parcelles, ni leurs liens éventuels de réciprocité matérielle.

Conditions :

- il doit donc y avoir une homogénéité physique et juridique entre les parcelles
- l'entretien ou l'utilisation effective du chemin importe peu (CE 14 décembre 1984 "DLO")
- le fait que les parcelles aient été acquises de manière successive n'a aucune incidence.

Le COS s'applique au terrain constitué par l'îlot de propriété c'est-à-dire par l'unité foncière.

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 exposés 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.