



**PRÉFET  
DE L'AUDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **Plan de Prévention des Risques d'inondation**

## **Commune de Carcassonne**

### **Règlement complémentaire pour la zone Ri1**

**APPROUVÉ LE : 24 novembre 2022**

**Arrêté Préfectoral n° : DDTM-SPRISR-2022-108**



# Table des matières

<b>RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<b>1- Effets du PPR.....</b>	<b>5</b>
<b>2- Contenu du présent document.....</b>	<b>5</b>
<b>3- Définition de la cote de référence.....</b>	<b>6</b>
<b>4- Mise en œuvre de la réglementation.....</b>	<b>6</b>
<b>5- Sanctions pénales en cas de non respect des dispositions du PPRI.....</b>	<b>7</b>
<b>Titre 1 - Règles liées à l'utilisation du sol.....</b>	<b>9</b>
<b>Zone Ri1.....</b>	<b>10</b>
2.1 - Les constructions nouvelles dans les dents creuses.....	11
2.2 Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 sus- visées.....	12
2.3 Pour les constructions* à caractère agricole strict (sans habitation associée) .....	13
2.4 Pour les constructions* et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.....	13
2.5 Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs (PRL).....	16
2.6 Pour les constructions*, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective <i>Modification du paragraphe 2.6 c -</i> .....	16
<b>ANNEXES.....</b>	<b>19</b>
FICHE I - ACCOMPAGNEMENT FINANCIER POSSIBLE.....	21
FICHE II - CONSÉQUENCES ATTACHÉES AU NON RESPECT DU P.P.R.....	22
FICHE D'AIDE A L'AUTO DIAGNOSTIC DE VULNERABILITE D'UNE HABITATION.....	24
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>26</b>



# RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1- Effets du PPR

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

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

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

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

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

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

**Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L562-4 du code de l'Environnement). Il doit être annexé au plan local d'urbanisme conformément aux articles L 153-60 et L 163-10 du Code de l'Urbanisme.**

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

Le non respect de ces dispositions peut se traduire par des sanctions au titre du code de l'urbanisme, du code pénal ou du code des assurances. Par ailleurs, les assurances ne sont pas tenues d'indemniser ou d'assurer les biens construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur lors de leur mise en place. Se reporter au paragraphe II du titre "Conséquences rattachées au non respect du PPR".

**Le présent règlement complémentaire au règlement du PPR s'impose :**

- **aux projets**, assimilés par l'article L 562-1-II-1 et 2 du code de l'environnement, aux "constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles " susceptibles d'être réalisés,
- **aux mesures de prévention, de protection et de sauvegarde** qui doivent être prises par les collectivités publiques ou les particuliers, (article L 562-1-II-3),
- **aux biens existants** à la date de l'approbation du plan qui peuvent faire l'objet de mesures obligatoires relatives à leur utilisation ou aménagement (article L 562-1-II-4).

## 2- Contenu du présent document

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

Règlement Ri1 approuvé

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

**Il comprend la partie modifiée du règlement de la zone Ri1:**

**La zone Ri1 relative aux secteurs urbanisés** soumis :

- à un **aléa\* très fort du fleuve Aude** ( hauteur d'eau supérieure ou égale à 1,00 m)
- à un **aléa\* fort des affluents de l'Aude** (hauteur d'eau supérieure ou égale à 0,50m).

**5 catégories** de constructions ou (et) d'équipements sont distingués mais la modification ne concerne que la catégorie suivante :

- 5) les constructions, équipements et installations **d'intérêt général ayant une fonction collective\*** y compris les **constructions à caractère vulnérable\*** .

Pour permettre la mise en œuvre de la règle imposée suite à la commission d'enquête n° 449 du Sénat et afin de répondre aux obligations de la maison d'arrêt, les dispositions de la zone Ri1 du règlement du PPRI de Carcassonne ont été complétées dans la catégorie de constructions concernant les **constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective\***.

### **3- Définition de la cote de référence**

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

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

Le service chargé d'établir le risque dispose parfois d'un état initial de la topographie.

Cependant, la fourniture d'une topographie terrestre plus récente rattachée au NGF et établie dans les règles de l'art sera prise en compte, sous réserve que des adaptations illégales du sol n'aient pas précédé le relevé.

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

### **4- Mise en œuvre de la réglementation**

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

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

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

La rubrique « clôtures, exhaussements et affouillements » du titre I - dispositions communes à toutes les zones – définit les conditions de mise en œuvre de ces adaptations éventuelles du sol .

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

Il faut rappeler également qu'en zone inondable sont soumises à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau ( rubrique 3.2.2.0 de l'arrêté du 13/02/02 ) les remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :

- surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> (autorisation)
- surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (déclaration).

Les dispositions du SDAGE (Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, le 20 novembre 2009, s'appliquent également afin de limiter les impacts des remblais en zone inondable sur l'écoulement des crues, en terme de ligne d'eau et en terme de débit.

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

Se reporter au titre « Conséquences attachées au non respect du PPR », fiche II des annexes.





# TITRE 1 - RÈGLES LIÉES À L'UTILISATION DU SOL

## ZONE RI1

Le règlement de la présente zone concerne les **secteurs urbanisés** soumis :

- à un **aléa\* très fort du fleuve Aude** ( hauteur d'eau supérieure ou égale à 1,00 m)
- à un **aléa\* fort des affluents de l'Aude** (hauteur d'eau supérieure ou égale à 0,50m)

Des dispositions particulières concernant le **secteur sauvegardé et le centre historique** sont prises en adaptation aux mesures générales décrites ci-après pour les **constructions à usage d'habitation et autres** de l'article 2.2 ainsi que pour les **constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire** de l'article 2.4.

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

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

### **Article I : SONT INTERDITS**

toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux **susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque,**

- toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises à l'article II,
- les **reconstructions\*** de bâtiments, remblai, aires de stockage ou de stationnement dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- les **extensions\*** et **aménagement\*** visant à augmenter la capacité d'accueil des **constructions à caractère vulnérable\***,
- les changements de destination pour les bâtiments vulnérables et visant à la création d'hébergements collectifs,
- les changements de destination ayant pour conséquence une augmentation de la **vulnérabilité\***
- la création et l'**extension\*** des sous-sols,
- les stockages nouveaux de véhicules,
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- les extensions de périmètre ou l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants,
- les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- les ouvertures d'accès, nouvelles, en dessous de la crue de référence,
- les installations photovoltaïques au sol.

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 notamment les aménagements\* internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- La **reconstruction\* de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un **sinistre\*** autre qu'une inondation (incendie,...) dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité ( cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La **reconstruction\*** n'est pas admise si le **sinistre\*** est la conséquence d'une inondation.

## **2.1 - Les constructions nouvelles dans les dents creuses**

**Les constructions nouvelles dans les dents creuses\* sont autorisées sous les conditions suivantes :**

- que la hauteur de submersion ne soit pas supérieure à 1,50 m
- que la parcelle concernée réponde à la définition d'une dent creuse au sens du présent règlement :

*Au sens du présent règlement, une dent creuse est un espace contigü\* non bâti d'une superficie minimale de 200 m<sup>2</sup> et maximale de 2000 m<sup>2</sup> qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante.*

*Cet espace contigü\* doit être inclus dans la zone urbanisée.*

*Pour qu'il y ait dent creuse, au moins trois des parcelles incluses dans la zone urbanisée et attenantes ou situées au-delà des voiries adjacentes à l'espace contigü\* concerné doivent être bâties.*

*Il n'est possible de construire sur des parcelles divisées que si elles l'ont été antérieurement à la date d'approbation du PPRI.*

### **Prescriptions applicables à la dent creuse :**

- Le terrain d'assiette devra être mis à la cote moyenne des parcelles avoisinantes.
- Un seul logement d'habitation ou une seule activité peuvent être autorisés sur une **unité foncière\*** à l'exclusion des constructions à caractère vulnérable (tels que les crèches, hopitaux,...),
- La surface de plancher de la construction sera limitée à 150 m<sup>2</sup> par **unité foncière\***.
- Les planchers devront se situer 0,20 m en dessus des PHE pour les constructions à usage d'habitation.
- Les planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale, **à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement** (chambres d'hôtes, gîtes, hôtellerie par exemple), sont admis à une cote inférieure à la crue de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du **terrain naturel\*** + 0,60 m et sous réserve :
  - Qu'il existe ou que soit créé un **espace refuge\*** suffisant , accessible de l'intérieur (10% au moins de la surface de plancher totale et dans le cas d'un ERP, 1 m<sup>2</sup> minimum par effectif déclaré). Ce refuge qui doit donner accès sur l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunion, mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible de l'intérieur .
  - Que les stocks, les équipements sensibles et électriques soient situés hors d'eau.
  - D'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties inondables.

- De mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès.

\* les planchers nécessaires à l'activité commerciale sont constitués des surfaces consacrées aux réserves et aux linéaires de vente

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

## **2.2 Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 sus-visées**

**Sont autorisés :**

**a - les extensions\* sans création de nouveau logement et sans augmentation de la vulnérabilité\* dans les conditions suivantes :**

- **augmentation de l'emprise au sol\*** : une seule fois dans la limite de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation ou dans la limite de 20 % de l'**emprise au sol\*** du bâtiment existant pour les autres constructions.
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un **espace refuge\*** (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...),
- **sous réserve** que les locaux de sommeil soient situés au-dessus du niveau de la crue de référence.

### **Dispositions particulières ne s'appliquant que dans le centre historique et le secteur sauvegardé**

**Par dérogation à l'article I et afin de permettre le renouvellement urbain, sont autorisées les constructions ou aménagements\* intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité.**

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

**Sont autorisées les extensions\* de bâti existant avec création de nouveau logement dans les conditions suivantes :**

- Pas d'augmentation d'**emprise au sol\***
- Travaux réalisés en hauteur et limités, en surface habitable, à deux fois la surface de l'**emprise au sol\*** initiale,
- sous réserve que les rez-de-chaussée ne soient pas occupés par du logement ou de l'hébergement mais réservés à des locaux de stationnement (garage, local à poussette, vélo ...), local poubelles ou encore à des activités ou commerce mais à condition que soit créé un **espace refuge\*** suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale et dans le cas d'un ERP, 1 m<sup>2</sup> minimum par effectif déclaré). Ce refuge, accessible de l'intérieur et qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- Mises en œuvre de mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui même :
  - que les stocks soient constitués hors d'eau
  - de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques
  - d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées
  - de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (atardeaux, portes étanches, ...)

**c - les autres travaux\* sur l'existant :**

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,

- **sous réserve** de ne pas créer plus d'un logement (une seule fois),
- **sous réserve** que les locaux de sommeil soient situés au-dessus du niveau de la crue de référence.

En cas de **réhabilitation\***, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un **espace refuge\*** (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur, dans le volume du logement et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...). et que les espaces de sommeil soient situés à l'étage (duplex).

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

En cas de changement de destination autorisé (voir Article 1), le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un **espace refuge\*** (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, ...).

Les locaux annexes ou techniques (abri de jardins, local poubelle, local technique de piscine, hall d'entrée d'immeuble collectif et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a), b) et c).

Le niveau de leur plancher devra être situé au moins 0.20 m au-dessus du **terrain naturel\***.

### **2.3 Pour les constructions\* à caractère agricole strict (sans habitation associée)**

**Sont autorisés :**

#### **a - les constructions\* nouvelles :**

- **seulement si** elles se font dans le cadre d'exploitations existantes,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux constitutifs de surface de plancher soit au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
- les serres tunnels sont autorisées sous réserve de prendre en compte l'écoulement des eaux en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement à l'intérieur des serres et en implantant la plus grande dimension dans le sens de l'écoulement principal.

**b - les extensions\* :** **sous réserve** que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au **terrain naturel\***.

#### **c - les autres travaux\* sur l'existant :**

- **sous réserve** que le niveau des planchers créés ou aménagés , les locaux abritant les animaux et les locaux constitutifs de surface de plancher soient situés au-dessus du niveau de la crue de référence.

### **2.4 Pour les constructions\* et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire**

**Sont autorisés :**

#### **a - Les extensions\* les conditions suivantes :**

- **augmentation de l'emprise au sol\* : une seule fois** dans la limite de 20% de l'**emprise au sol\*** du bâtiment existant.

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

Toutefois les rez-de-chaussée seront obligatoirement surélevés de 0.20 m par rapport au **terrain naturel\*** lorsqu'ils sont utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement ou locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les planchers nécessaires **à l'accueil du public et à l'activité commerciale\***, à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes, hôtellerie par exemple), sont admis à une cote inférieure à la crue de référence sans être inférieure au **terrain naturel\*** et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un **espace refuge\*** suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale et dans le cas d'un ERP, 1 m<sup>2</sup> minimum par effectif déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches, ...).

*\* les planchers nécessaires à l'activité commerciale sont constitués des surfaces consacrées aux réserves et aux linéaires de vente.*

### Dispositions particulières ne s'appliquant qu'au secteur sauvegardé et au centre historique

Par dérogation à l'article I et afin de permettre le renouvellement urbain, sont autorisées les constructions ou aménagements\* intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité.

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

**Sont autorisées les extensions\* des constructions existantes évoquées au paragraphe ci-dessus dans les conditions suivantes :**

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

Toutefois les rez-de-chaussée seront obligatoirement surélevés de 0.20 m par rapport au **terrain naturel\*** lorsqu'ils sont utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement ou locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale\*, à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes, hôtellerie par exemple), sont admis à une cote inférieure à la crue de référence sans être inférieure au terrain naturel et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un **espace refuge\*** suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale et dans le cas d'un ERP, 1 m<sup>2</sup> minimum par effectif déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible de l'intérieur.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches, ...).

*\* les planchers nécessaires à l'activité commerciale sont constitués des surfaces consacrées aux réserves et aux linéaires de vente*

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

#### **b – Les autres travaux\* sur l'existant :**

- **sous réserve** que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

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

En cas de **rénovation\*** (démolition-**reconstruction\***) ou de changement de destination autorisé (voir Article 1), le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher sera situé au moins 0.20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée seront obligatoirement surélevés de 0.20 m par rapport au **terrain naturel\*** lorsqu'ils sont utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement ou locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les planchers nécessaires à **l'accueil du public et à l'activité commerciale\***, à **l'exclusion de ceux liés à l'hébergement** (chambres d'hôtes, gîtes, hôtellerie par exemple), sont admis à une cote inférieure à la crue de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du **terrain naturel\*** + 0,60 m (adaptable sous réserve d'être au moins égale à celle du **terrain naturel\*** +0.20 m, en cas d'impossibilité technique liée à la hauteur sous plafond qui serait inférieure à 2.40 m après travaux) et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un **espace refuge\*** suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale et dans le cas d'un ERP, 1 m<sup>2</sup> minimum par effectif déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible de l'intérieur
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches, ...).

*\* les planchers nécessaires à l'activité commerciale sont constitués des surfaces consacrées aux réserves et aux linéaires de vente.*

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

## **2.5 Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs (PRL)**

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

## **2.6 Pour les constructions\*, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective *Modification du paragraphe 2.6 c -***

**Sont autorisés :**

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

### **a - Pour les équipements et installations techniques :**

Les **constructions\*** nouvelles, les **aménagements\*** et les **extensions\*** :



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

**Cas particulier :** les installations photovoltaïques au sol sont **strictement** interdites.

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

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

**c - Pour les autres types de constructions\* : *ARTICLE MODIFIÉ***

**c1 – Constructions\* nouvelles : cas particulier des établissements pénitentiaires**

*Les constructions\* nouvelles sont autorisées pour les établissements pénitentiaires, sous les conditions suivantes :*

- augmentation de l'**emprise au sol\*** dans la limite de 20% de l'**emprise au sol\*** du bâtiment existant à la date d'approbation du PPRi,
- le niveau des planchers créés, constitutifs de **surface de plancher de la construction\*** sera situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- si le niveau des planchers créés, constitutifs de **surface de plancher de la construction\***, est inférieur au niveau de la crue de référence, un **espace refuge\*** sera créé. Cet **espace refuge\*** doit être suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de la **construction\*** (1 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré) et le niveau des planchers doit être situé au minimum 0,20 m au dessus du niveau de la crue de référence.

**c2 – Les extensions\* dans les conditions suivantes :**

- **augmentation de l'emprise au sol\* :** une seule fois dans la limite de 20 % de l'**emprise au sol\*** du bâtiment existant,
- **sous réserve** que le niveau des planchers créés constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de l'existence ou de la création d'un **espace refuge\*** suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (**0,50 m pour les constructions\* à caractère vulnérable**) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- **sous réserve** de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes) au delà de 20% une seule fois.

**c3 – Les autres travaux\* sur l'existant :**

- **sous réserve, en cas de changement de destination autorisé** (voir Article 1) qu'il n'y ait pas **augmentation de la vulnérabilité\*** quelle que soit la hauteur d'eau.
- **sous réserve, en cas de réhabilitation\***, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence **s'il y a augmentation de la vulnérabilité\***. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un **espace refuge\*** (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit,

balcon, ...) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de surface de plancher comme les garages.

- **sous réserve** en cas de **rénovation\*** (démolition-**reconstruction\***), que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au moins 0,20 m (**0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable\***) au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de **rénovation\*** partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau de plancher devra également se situer au-dessus de la crue de référence.
- **sous réserve**, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil qui devra se limiter à 20% maximum et une seule fois; de l'existence ou de la création d'un **espace refuge\*** suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m<sup>2</sup> par effectif reçu déclaré). Le niveau des planchers devra être situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

# ANNEXES



## FICHE I - ACCOMPAGNEMENT FINANCIER POSSIBLE

Différents dispositifs financiers existent pour inciter à la mise en œuvre des mesures de vulnérabilité.

Certains procédés comme les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et leurs équivalents pour le commerce et l'artisanat, les programmes d'intérêt général (PIG) ne sont pas spécifiques à la protection des biens contre les risques naturels. Cependant, ils permettent de mobiliser des subventions pour les propriétaires et les gestionnaires publics ou privés dans le strict respect des critères d'éligibilité.

Le code de l'environnement, suite à la loi « Risques », prévoit la possibilité de financer les études et les travaux de prévention explicitement prescrits dans un PPR approuvé et dont la réalisation est rendue obligatoire dans un délai de cinq ans maximum. Les mesures rendues obligatoires le sont dans la limite autorisée par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM dit Fonds Barnier) (art R562-3 à R562-5 du Code de l'Environnement). L'article L 561-3 du Code de l'Environnement prévoit le financement partiel par le Fonds Barnier des mesures de réduction de la vulnérabilité rendues obligatoires par les PPR, pour les habitations et les entreprises de moins de 20 salariés.

Le « **Guide de mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité** » permettra de définir et de demander une subvention pour les mesures de réduction de vulnérabilité. Toutes les informations sur ces mesures et les subventions accordées par l'État sont disponibles sur le site internet des services de l'État à l'adresse suivante : <http://www.aude.gouv.fr/mesures-de-reduction-de-la-vulnerabilite-a8624.html>.

## **FICHE II - CONSÉQUENCES ATTACHÉES AU NON RESPECT DU P.P.R.**

### **I – Sanctions administratives**

Lorsqu'en application de l'article L 562.I.III du code de l'environnement, le préfet a rendu obligatoire la réalisation de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde (titre 5 du règlement initial) et des mesures relatives aux biens et activités existants (titre 2 du règlement initial) et que les personnes auxquelles incombait la réalisation de ces mesures ne s'y sont pas conformées dans le délai prescrit, le préfet peut, après une mise en demeure restée sans effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur concerné.

### **II – Sanctions pénales**

L'article L 562-5 du code de l'environnement stipule que le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L 480-4 du code de l'urbanisme. Les peines prévues dans cet article peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

**Les infractions sont constatées conformément aux articles L 480-1 à L 480-17 du code de l'urbanisme.**

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

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

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

### **III – Sanctions assurantielles**

#### ***A – Exception légale à la garantie catastrophe naturelle***

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

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

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

#### ***B – Dérogation exceptionnelle à la garantie catastrophes naturelles***

En outre, la garantie obligatoire due par l'assureur peut, de façon exceptionnelle, sur décision du bureau central de tarification, excepter certains biens mentionnés au contrat d'assurance ou opérer des abattements différents de ceux fixés dans les clauses types lorsque plusieurs conditions sont réunies :

- les biens et activités doivent être situés sur des terrains couverts par un PPR;

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

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

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

Dans ces deux derniers cas de figure, le bureau central de tarification applique à l'indemnité des abattements spéciaux pour tenir compte des manquements de l'assuré.

## FICHE D'AIDE A L'AUTO DIAGNOSTIC DE VULNERABILITE D'UNE HABITATION

au vu des mesures obligatoires et conseillées du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

PPRI consultable en mairie ou à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude - 105 Bd Barbès – 11838 CARCASSONNE Cédex 9

COMMUNE DE: \_\_\_\_\_ CARCASSONNE \_\_\_\_\_

Nom & prénom de l'occupant:

Adresse: \_\_\_\_\_

- Propriétaire occupant     Locataire     Logt individuel     Logt collectif  
 Zone agglomérée     Hameau     Ecart     Exploitation agricole     Autre

CARACTERISATION DE L'INONDABILITE (PPRI)	CARACTERISATION DE L'HABITATION
Classement PPRI: <input type="checkbox"/> Ri1 <input type="checkbox"/> Ri2 <input type="checkbox"/> Ri3 <input type="checkbox"/> Ri4	Niveaux: <input type="checkbox"/> sous-sol enterré <input type="checkbox"/> sous-sol semi-enterré <input type="checkbox"/> vide sanitaire <input type="checkbox"/> cave <input type="checkbox"/> RDC <input type="checkbox"/> R+1 ou combles <input type="checkbox"/> R+2 ou plus
Côte des Plus Hautes Eaux (PHE) du PPRI: _____ NGF <small>(cru de référence)</small>	Assainissement: <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif
Côte du terrain naturel * : _____ NGF	Niveau du seuil du RDC / niveau de la rue ou du terrain naturel * : _____ cm
Avez-vous eu connaissance d'un sinistre inondation ayant touché votre bien?	Niveau de submersion: <input type="checkbox"/> sous plancher de référence (RDC ou 1er niveau si sous-sol) <input type="checkbox"/> plinthe <input type="checkbox"/> fenêtre <input type="checkbox"/> plafond
si oui, hauteur d'eau dans l'habitation: _____ cm année: _____	

Votre habitation respecte-t-elle:

► les mesures obligatoires du PPRI?

1 – Votre habitation dispose t-elle d'un espace refuge accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur, permettant la mise en sécurité des personnes en attendant les secours?     oui     non     sans objet

2 – Votre habitation est-elle équipée de batardeaux (hauteur maximum 0,80 m) afin de limiter ou retarder les entrées d'eau?     oui     non

3 – Les cuves et bouteilles d'hydrocarbures sont-elles arrimées?     oui     non     sans objet

4 – Les emprises des piscines, des bassins et des regards existants sont-ils matérialisés afin de ne pas piéger les secours éventuels?     oui     non     sans objet

5 – Les parties inondables et hors d'eau du réseau électrique sont-elles différenciées     oui     non

► les mesures conseillées du PPRI?

6 – Votre habitation dispose t-elle:

- d'un dispositif d'obturation des trappes d'accès au vide sanitaire     oui     non  
- d'un clapet anti-retour d'eaux usées, d'eaux pluviales     oui     non  
- d'un dispositif d'obturation des entrées d'air (situées sous la côte de référence)     oui     non

\* cote du terrain naturel / niveau du seuil / niveau de la rue : en l'absence de connaissance de cet élément, la cote du terrain naturel / du seuil / du niveau de la rue sera établie par un géomètre et rattachée au NGF (Niveau Général de la France).



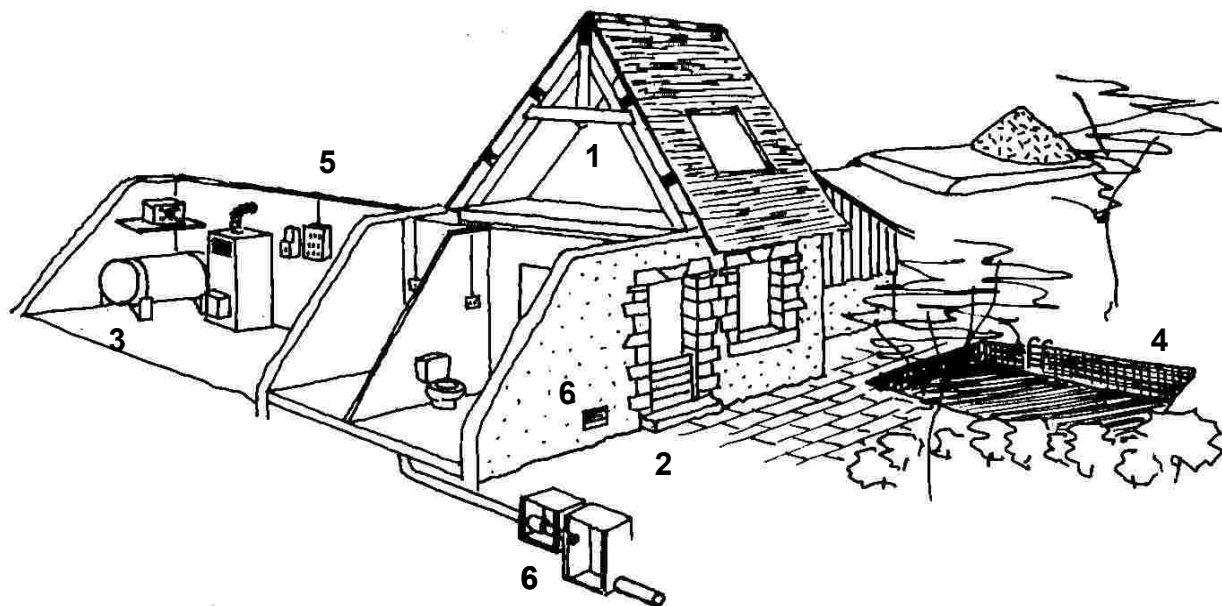
**FICHE D'AIDE A L'AUTO DIAGNOSTIC DE VULNERABILITE D'UNE HABITATION**  
au vu des mesures obligatoires et conseillées du Plan de Prévention des Risques Inondations  
(PPRI)

**Titre IV du règlement du PPRI « Mesures sur les biens et activités existants »**

*Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, les présentes prescriptions du PPRI doivent faire l'objet d'une mise en conformité dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PPRI. Leur mise en oeuvre ne s'impose que dans le limite d'un coût fixé à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à cette même date, en application de l'article 5 du décret n° 95-1089 du 05/10/95.*

**REPRESENTATION SCHEMATIQUE**

**des mesures obligatoires et conseillées sur les habitations existantes**



Dans le cas de travaux sous la côte de référence, dans le bâti existant, ceux-ci ne devront pas conduire à :

- la réalisation des sous-sols creusés en totalité ou en partie sous le niveau du terrain naturel,
- l'utilisation de système à ossature bois (ossature verticale et sols),
- la pose flottante des sols.

**DETAIL DES MESURES RENDUES NECESSAIRES AU VU DU DIAGNOSTIC – OBSERVATION:**

Zone réservée pour les observations et les détails des mesures nécessaires.

Conformément à la Loi risques du 30 juillet 2003 et son décret d'application du 12 janvier 2005, les travaux de réduction de vulnérabilité sur le bâti existant rendus obligatoires par un Plan de Prévention des Risques Naturels bénéficient des aides du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit Fonds « Barnier »  
Le taux de subvention est de 40 % des dépenses éligibles réalisées sur des biens à usage d'habitation

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

### Augmentation du risque pour les riverains

Les aménagements et/ou travaux ne doivent pas entraîner augmentation de la ligne d'eau, de risque d'embâcle, de pollution ou d'effet de vague lié à une rupture d'un mur par exemple, sur les parcelles riveraines.

### Autres travaux sur l'existant

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

### Construction

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

*Par exemple :*

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

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

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

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

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

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

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

Pour ce qui concerne les équipements et installations techniques, la notion de "aucun autre site n'est techniquement possible" peut être précisée à partir des exemples suivants :

- l'installation doit être nécessairement implantée à proximité d'un cours d'eau (équipement portuaire, captage,...),
- la topographie du terrain ne permet pas de positionner l'installation à un autre endroit (station d'épuration,...).

### Construction à caractère vulnérable

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

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

**Emprise au sol** (article R 420-1 du code de l'urbanisme créé par le Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011)

l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

### **Équipements 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 permis d'aménager: articles R.421-19 et R 421-20 du code de l'urbanisme.

### **Espace contigu**

**Unité foncière** ou ensemble d'unités foncières adjacentes et incluses dans la zone urbanisée, appartenant respectivement à un ou plusieurs propriétaires, à l'exclusion des espaces publics (voies, places, espaces verts...).

### **Espace refuge**

Il s'agit d'un espace, couvert ou non, permettant à une ou des personnes de passer entièrement la crise (inondation) et de permettre éventuellement durant celle-ci leur(s) évacuation. Cet espace refuge doit être impérativement calé au-dessus de la crue de référence. Il peut être privatif ou collectif. Dans ce dernier cas, les millièmes de la copropriété foncière relatifs à cet espace doivent être affectés aux logements concernés, un plan de gestion de crise doit faire partie intégrante du règlement de la copropriété. La surface de cet espace doit être dimensionnée sur les bases minimales suivantes :

- ERP : **1m<sup>2</sup>/par personne**
- Habitation individuelle : **1m<sup>2</sup>/par personne** (avec une base minimum de 6m<sup>2</sup>)
- Immeuble avec espace refuge collectif : **3m<sup>2</sup>/par personne**

La différence de surface tient compte des contraintes économiques et ergonomiques du bâti et de leurs accessoires.

### **Extension**

Réalisation de travaux visant à étendre la construction existante.

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

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

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

*Par exemple :*

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

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

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

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

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

## Reconstruction

C'est l'opération qui consiste à rétablir en son état antérieur un bâtiment 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 règlement du document d'urbanisme 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 règlement du document d'urbanisme 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 règlement du document d'urbanisme 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 œuvre 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.

## **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.

## **Secteur sauvegardé du centre ville**

Il s'agit des secteurs situés dans le centre urbain dense (bastide St-Louis, Palais de justice, secteur du Dôme) qui ne sont pas inondables jusqu'à l'occurrence centennale; ces secteurs sont en revanche inondables pour la crue de référence (crue historique de 1891 – occurrence bicentennale). Au vu de ces conditions particulières mises en évidence par le modèle hydraulique de SOGREAH (traversée de l'Aude à Carcassonne - 2003), il est toléré des aménagements particuliers dans les corps de bâtis existants (ilôts, carons). L'augmentation du nombre de logements y est toléré avec la création d'espaces refuges individuels ou collectifs internes au bâtiment .

## **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).

## **Stockages de véhicules**

Sont concernés uniquement ici :

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

**Surface de plancher de la construction** (article R 112-2 du code de l'urbanisme, créé par décret Règlement Ri1 approuvé

n° 2011-2054 du 29 décembre 2011)

L'article R 112-2 du code de l'urbanisme définit la surface de plancher de la façon suivante :

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

- 1) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3) des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m,
- 4) des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris rampe d'accès et aire de manœuvre),
- 5) des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7) des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain naturel (TN) ou terrain d'assiette**

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

### **Unité foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### **Vulnérabilité (augmentation de la)**

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

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

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

Dans le secteur sauvegardé , afin de permettre le renouvellement urbain cette notion de réduction de la vulnérabilité a été analysée au regard des espaces refuges nouveaux créés, La **rénovation\***, la réhabilitation de logements avec la création d'espace refuge va dans le sens d'une augmentation de la sécurité des personnes et donc d'une réduction de leur vulnérabilité.

