

pour être annexé à l'
arrêté N° 2000-2184 en date du
10 JUILLET 2000.

Plan de prévention
des risques naturels prévisibles
Commune de PERPIGNAN

* Règlement *

JUIN 2000

TABLE DES MATIERES

TITRE 1	Généralités	p 1
TITRE 2	Zone I	p 4
	Zone II	p 10
	Zone III	p 18
	Zone Y	p 20
LEXIQUE		p 23

TITRE 1 - GENERALITES

Zones et secteurs

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

- ◆ **La zone I**, d'expansion des crues à dominante agricole et naturelle, qui comprend en outre :
 - le secteur Ia correspondant à la zone d'accueil des structures du parc des expositions,
 - le secteur Ib correspondant au centre technique municipal et à l'unité de traitement des ordures ménagères,
 - le secteur Ic correspondant à des espaces non urbanisés à maintenir libres de toute urbanisation.

- ◆ **La zone II**, partie urbaine inondable où l'urbanisation doit être maîtrisée afin de préserver et améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux et afin de limiter et si possible réduire le nombre de personnes exposées aux risques. Elle comprend les secteurs :
 - IIa correspondant à un secteur urbanisé dense à vocation majoritaire, mais non exclusive d'habitat, composé des sous secteurs IIa1 inondable par débordement et IIa2, cuvette inondable par ruissellement,
 - IIb composé des secteurs en cours d'urbanisation (IIb1 zone du Grand St Charles et IIb2 zone de l'espace Polygone) à vocation exclusive d'activités,
 - IIc secteur déjà urbanisé dense à vocation d'activités (ZAC du Grand St Charles),
 - IId correspondant à la partie urbanisable de la ZAC Maillol,
 - IIe correspondant aux cuvettes urbanisables, inondables par ruissellement.

- ◆ **La zone III**, susceptible d'être affectée par des mouvements de terrain.

- ◆ **La zone Y**, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau, agouilles et autres canaux (y compris ceux d'irrigation) auxquels ont été ajoutées les zones d'écoulements préférentiels en cas de débordement (Têt en amont et à l'aval de Perpignan en rive droite). Elle n'est que partiellement cartographiée sur la carte des aléas et de zonage réglementaire. Ainsi, les lits mineurs de la plupart des cours d'eau ne sont pas représentés. Les zones d'écoulements préférentiels sont figurées quant à elles en totalité.

Pour chacune des zones I et II 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 et commerciale.
 - 2 4. Les bâtiments et installations liés aux exploitations agricoles.
 - 2 5. Les équipements collectifs et installation d'intérêt général ayant une fonction collective.
 - 2 6. Pour la zone I, les gravières et sablières

Pour les zones I et II au titre 2, les particularités des divers secteurs apparaissent en italique et un guide de lecture précise en marge du texte pour chaque zone les paragraphes présentant une variation de règlement selon les secteurs.

Pour la zone III, le titre 2 précise également :

1. Les interdictions générales propres à la zone.
2. Les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions.
3. Les limites de sécurité.

Hauteurs de submersion et cotes des planchers

Les hauteurs des planchers mentionnées au règlement font référence aux zones de risque portées au plan qui distingue :

- la zone de risque le plus fort (très fort), correspondant à des hauteurs de submersion supérieures ou égales à 1.5 m,
- la zone de risque fort correspondant à des hauteurs de submersion comprises entre 1 m et 1.50 m,
- la zone de risque moyen correspondant à des hauteurs de submersion comprises entre 0.50 et 1 m,
- la zone de risque faible correspondant à des hauteurs de submersion inférieures à 0.50 m,

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

- terrain naturel + 2.20 m en zone de risque le plus fort (très fort),
- terrain naturel + 1.70 m en zone de risque fort,
- terrain naturel + 1.20 m en zone de risque moyen,
- terrain naturel + 0.70 m en zone de risque faible.

Précautions de nature constructive à caractère général

- Les systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs...) seront situés au-dessus de la cote de référence.

- L'ouverture des portes d'accès se fera 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,III et Y ET A LEURS SECTEURS

Variation de règlement
concernant les secteurs



ZONE I

Caractéristiques de la zone I et principes généraux

La zone I est la zone d'expansion des crues, à dominante agricole et naturelle.

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 confortée.

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

- ♦ *le secteur la correspond à la zone d'accueil des superstructures du Parc des Expositions*
- ♦ *le secteur lb correspond au centre technique municipal et à l'unité de traitement des ordures ménagères*
- ♦ *les secteurs lc correspondent à des espaces non urbanisés à maintenir libres de toute occupation du sol.*

Règles applicables

1. Sont interdits :

- 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.

la lb lc

- Tout remblaiement nouveau autre que ceux autorisés en 2.5.c 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 autres que celles constituées de grillage à grosse maille ou de claires sur murette de 0.20 m au maximum et à condition que leur perméabilité soit supérieure à 80 % (pourcentage de vide).
- Toute occupation du sol favorisant le développement de l'hébergement permanent ou temporaire sur la zone, tels :
 - les lotissements ou autres opérations groupées destinées à l'habitation ou aux activités économiques et commerciales,
 - toutes formes de terrains de camping aménagés et les gîtes ruraux.
- Tout nouveau plancher en sous-sol, à l'exception des locaux techniques non accessibles au public en secteur la,
- Les dépôts divers de véhicules et caravanes et les dépôts de matériels, à l'exception de 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.
- 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 hors zones urbanisées 100 mètres
 à l'exception de l'extension de la station d'épuration (à l'aval de l'agglomération en rive droite). Les ouvrages devront néanmoins être conçus pour résister à la crue de référence.
 - Grand Vivier 10 mètres
 - La Llabanère 10 mètres
 - Agouille de Font Couverte 10 mètres à l'aval de la RN9
 - Llobère Nord et Sud 10 mètres

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, ...)

la	lb	lc
x	x	x
x	x	x
x	x	x

**2 2 . Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement
et à l'exclusion des secteurs la, lb et lc**

Sous la réserve que leur implantation respecte le sens d'écoulement des eaux sont admis :

- a. Les garages et annexes 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.
- b. En dehors de la zone de risque très fort 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) et que soit réalisé -si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment existant- un plancher refuge accessible de l'intérieur à une cote supérieure ou égale à la cote de référence selon la zone de risque à laquelle ils appartiennent.

**2 3 . Constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale
et à l'exclusion des secteurs la, lb et lc**

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

- a. Vu le caractère de loisirs et promenade de la zone, l'aménagement de constructions existantes, 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 au minimum requis ci-dessus au b, selon la zone de risque à laquelle ils appartiennent, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à une cote supérieure à ce minimum, d'une surface égale au moins à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. 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.
- b. En dehors de la zone de risque très fort : 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 70 m² (référence date d'approbation du PPR) et que soit réalisé -si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment existant- un plancher refuge accessible de l'intérieur à une cote supérieure ou égale à la cote de référence selon la zone de risque à laquelle ils appartiennent.

**2 4 . Constructions et installations liées à l'exploitation agricole
à l'exclusion des secteurs la et lc**

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

la lb lc

- a. Les bâtiments nécessaires aux besoins des activités agricoles. Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments autres que les serres ne peut dépasser 0,20.
 Serres comprises, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70%. La surface des serres ne dépassera pas 8 ha par unité foncière.
 Seules sont prises en compte pour ce calcul les serres réalisées en matériaux rigides 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. Les équipements sensibles et/ou polluants seront situés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence.
- 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.
- c. Sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à une cote plancher supérieure à TN + 2.20 m, sont admises les constructions neuves et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'un logement par exploitation et par tranche de surface minimale d'installation telle que définie par arrêté ministériel établissant le schéma directeur des structures agricoles des Pyrénées-Orientales et dans la limite de l'emprise au sol indiquée au -a- ci-dessus. Toutefois le nombre de logements par exploitation ne pourra pas être supérieur à trois. Il est limité à un logement pour les unités foncières de moins de 6 000 m². Les logements devront être composés avec les bâtiments d'exploitation.

2 5. 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 :

Ia	Ib	Ic	
			a. Les ouvrages d'équipements collectifs (à l'exclusion des bâtiments à usage 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 usines de traitement des ordures ménagères, 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... 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.
		x	d. <i>A l'exclusion du secteur Ic</i> , les bâtiments concourant à un service public strictement indispensables au maintien de la sécurité dans la zone.
		x	e. <i>A l'exclusion du secteur Ic</i> , les aménagements de parkings non permanents et d'équipements de loisirs et sportifs à l'exclusion des bâtiments ou superstructures relevant d'une autorisation de permis de construire ou déclaration de travaux autres que billetteries, sanitaires et vestiaires pour une emprise au sol totale de 100 m ² et sous réserve qu'ils respectent la cote moyenne du T.N et ne modifient pas les conditions d'écoulement des eaux.
		x	f. <i>A l'exclusion du secteur Ic</i> , les logements de fonction indispensables au gardiennage des équipements sous réserve que les planchers habitables soient situés à la cote TN + 2.20 m. <i>Le nombre de logements réalisables est limité à 3 pour chacun des secteurs Ia et Ib.</i>
x	x		g. <i>Dans le secteur Ia</i> , est de plus admise l'extension des activités existantes. <i>A cet effet, les constructions et équipements de superstructure sont admis en continuité ou non de l'existant et sous réserve :</i> - <i>que l'emprise au sol ne soit pas accrue de plus de 10 % de l'existant (référence : date d'approbation du présent PPR),</i>
x			
x			
x			
x			
x			

la	lb	lc
X		
X		
X		
X		

	X	
	X	
	X	
	X	
	X	

– que les conditions d'implantation des bâtiments, parkings et clôtures, et les améliorations à apporter aux installations existantes soient justifiées au regard des risques et du libre écoulement de l'eau.

– de l'établissement préalable d'un plan d'alerte et d'évacuation.

h Dans le secteur Ib (à l'exclusion des ouvrages explicitement visés au 2.5.a) sont de plus admis les aménagements des bâtiments existants sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve que les surfaces de plancher n'accroissent pas la surface hors oeuvre nette (SHON) de plus de 5 % de l'existant et soient situées à une cote supérieure à la cote de référence. Il en est ainsi des bâtiments à usages de bureau, des hangars de stockage des véhicules et des autres hangars et ateliers non liés à une installation classée.

2 6. 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 40 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, III et Y ET A LEURS SECTEURS

Variation de règlement
concernant les secteurs

Ila	Ilb	Ilc	Ild	Ile

ZONE II

Caractéristiques de la zone II et principes généraux

La zone II comprend la partie urbaine de Perpignan où les hauteurs d'eau correspondant à la crue de référence varient de 0 à plus de 2 mètres.

L'urbanisation doit être maîtrisée afin :

- de préserver et d'améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux,
- de limiter et si possible réduire le nombre de personnes exposées aux risques, et leur niveau d'exposition actuel. Les grandes opérations de réhabilitation devront permettre une diminution de l'effectif de population exposée.

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

- Les dents creuses ou petites parcelles généralement entourées de propriétés bâties sur 2 ou 3 côtés et dont la superficie est le plus souvent inférieure à 600 m², ce seuil a été pris en compte pour la détermination des conditions particulières d'urbanisation.
- Deux poches non bâties, situées en zone d'aléa très fort, sont repérées sur le plan de zonage par les numéros 1 et 2 : elles correspondent à des jardins. Elles doivent être maintenues non bâties.



- trois autres poches numérotées 3, 4 et 5 ont été identifiées en zone de risque fort. Elles sont constructibles dans les conditions exprimées ci-après :

Dans la poche n°3, inscrite dans l'urbanisation, l'emprise au sol est limitée à 20 %, l'occupation du sol est limitée à 35%.

Dans la poche n°4 (dont le périmètre a été réduit par rapport à la délimitation initiale pour tenir compte d'autorisations de lotir délivrées antérieurement à l'instruction et l'approbation du PPR), occupant une position hydraulique d'importance en continuité de la zone d'expansion des crues, l'emprise au sol est limitée à 10%, l'occupation au sol est limitée à 20 %.

De la même façon, dans la poche n°5 l'emprise au sol est limitée à 10%, l'occupation du sol est limitée à 20 %.

La zone II comprend en outre cinq secteurs présentant des variations de réglementation par rapport à l'ensemble de la zone:

- ♦ le secteur IIa, correspondant à un secteur déjà urbanisé, dense, à vocation majoritaire d'habitat (IIa1 inondable par débordement et IIa2 cuvettes inondables par ruissellement)
- ♦ les secteurs IIb, secteurs en cours d'urbanisation (IIb1 : ZAC du Grand St Charles et IIb2 : ZAC de l'Espace Polygone à vocation d'activités)
- ♦ le secteur IIc, secteur urbanisé à vocation d'activités (ZAC du Grand St Charles)
- ♦ le secteur II d, correspondant à la partie urbanisable de la ZAC Maillol
- ♦ le secteur IIe, correspondant aux cuvettes inondables par ruissellement.

Règles applicables

1. Sont interdits, sauf en secteur IIe :

- 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'une étude hydraulique démontre qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.
- Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (rivière, ruisseau, agouille...), sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à :
 - Têt hors zones urbanisées... 25 mètres
 - Grand Vivier..... 10 mètres
 - La Llabanère..... 10 mètres
 - Agouille de Font Couverte.... 10 mètres à l'aval de la RN9
 - Llobère Nord et Sud..... 10 mètres
 - Basse (secteurs IIb et IIc) 15 mètres
- 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 et à l'exclusion du gardiennage.

IIa IIb IIc II'd IIe

- Toute construction à l'intérieur des poches 1 et 2.
- 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 de même nature directement liées à l'existant 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.

x

Sont également interdits, y compris en *secteur IIe* :

- 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 fouilles archéologiques et autres que ceux autorisés par le service gestionnaire du PPR dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou autorisés en 2.5 b.
- Les clôtures autres que celles constituées de grillage à grosse maille ou de claires sur murette de 0.20 m au maximum assurant une perméabilité minimale de 80 % (pourcentage de vide).
- Toute forme de terrain de camping aménagé.
- Les planchers nouveaux en sous-sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions en 2.5 c ci-après.

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

à l'exclusion du secteur IIe dont l'urbanisation est possible sous réserve du maintien ou de la reconstitution de la capacité existante de stockage de l'eau et du respect des cotes de référence suivantes :

- IIe1 43,60 m NGF
- IIe2 40 m NGF
- IIe3 30,30 m NGF
- IIe4 36 m NGF
- IIe5 36,50 m NGF
- IIe6 35,20 m NGF

x
x
x
x
x
x
x
x
x
x
x
x

Ces cotes peuvent être adaptées en fonction des aménagements hydrauliques nécessités par le respect de la contrainte ci-dessus (étude hydraulique à l'appui)

2 1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres

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

IIa IIb IIc IIId IIe

x x
 x x
 x x
 x x
 x x
 x x

d. L'extension des constructions implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR, au-delà des limites de CES et de COS autorisées pour les constructions neuves en 2.2 c, dans la limite d'une extension entraînant au maximum un dépassement de la SHON et de l'emprise au sol autorisée de 20 %.

Toutefois, en zone de risque très fort, seule une extension unique est admise dans la limite d'une emprise au sol nouvelle de + 10 m² par logement pour mise aux normes de confort (autorisée à la même cote planchers que celle des logements) et 10m² pour la création d'un accès à l'étage en cas de surélévation, la SHON nouvelle est limitée à + 50 m² sans création de logements. Il en est de même dans les autres zones de risques si les limites exprimées ci-dessus sont déjà atteintes.

En dehors de la zone de risque très fort, en cas d'extension mesurée d'une pièce d'une habitation individuelle, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant s'il existe au moins une pièce refuge au-dessus de la cote de référence.

e. 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 et d du présent article.

f. *Dans les secteurs IIb et IIc, sont seuls admis les logements de fonction strictement indispensables au gardiennage et sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone de risques à laquelle ils appartiennent).*

g. Constructions à usage mixte habitat/activités : voir 2.3d

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

Les planchers à usage d'activités nouvellement créés doivent être situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone de risque à laquelle ils appartiennent).

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

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale -à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0.20 m en zone de risque faible et à celle du terrain naturel + 0,70 m dans les autres zones de risques.

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).

IIa	IIb	IIc	IId	IIe
x				
x				
x				
x				
x				
x				
	x			
		x		
	x			

De plus, un refuge doit être aménagé au-dessus de la cote de référence avec communication par l'intérieur du bâtiment. Le refuge 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 la capacité de l'établissement. Ce refuge 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.

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.

Pour les bâtiments de grandes dimensions, sur des terrains en pente, les cotes de plancher et de référence seront définies au cas par cas par le service gestionnaire de la servitude pour tenir compte des difficultés d'adaptation au sol.

Sous les réserves ci-dessus sont ainsi admis :

a. Concernant les bâtiments existants :

- Dans la limite de l'emprise existante, les réhabilitations et reconstructions de bâtiments précédemment affectés ou non à des activités, commerces, services recevant du public. Toutefois, lorsqu'elles concernent plus de 2 000 m² de SHON, en une ou plusieurs tranches, le CES de 0,20 doit être respecté ; il peut atteindre 0,30 en zones de risque faible, moyen ou fort.

Dans les secteurs denses IIa1 et IIa2, cette limite de CES ne s'applique pas aux opérations qui, toutefois, doivent tendre vers une réduction sensible de l'emprise au sol. De plus, en secteur IIa2 et en l'absence de cote de référence, les planchers habitables seront situés à une cote minimale de 1 m au-dessus du terrain naturel.

- 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 d'un CES de 0,20 (0,30 en zones de risques faible, moyen ou fort) ou de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. *Il n'est pas imposé de CES maximum pour les extensions en secteur IIc. Il pourra atteindre 0.50 en secteur IIb.*

b. Les constructions neuves sous réserve de respecter un CES de 0,20 en zone de risques très fort et de 0,30 en zones de risques fort, moyen ou faible.

Dans le secteur IIb ce CES peut être porté à 0,50 ; il n'est pas limité en secteur IIc.

Dans la poche n°3, l'emprise au sol est limitée à 20 %, l'occupation du sol à 35 %.

Dans les poches n°4 et n°5, l'emprise au sol est limitée à 10 %, l'occupation du sol à 20 %.

IIa IIb IIc II d IIe

c. Les dépôts de matériels et les produits dangereux polluants ou flottants doivent être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue et réalisés au-dessus de la cote de référence

d. Les constructions à usage mixte habitat/activité dans les conditions de niveaux de planchers exprimées aux articles correspondants (2.2 et 2.3) selon la nature respective de ceux-ci, et dans la limite d'un CES de 0,20 en zone de risque très fort pour l'ensemble ou 0,30 en zone à risque faible, moyen ou fort et d'un COS de 0,35 pour la partie habitation limitée à un seul logement par activité ou entreprise.

Toutefois, dans le cas d'unités foncières inférieures à 600 m², non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, la SHON admissible totale (activité + habitat) est de 200 m² et le CES maximum porté à 0,50. Une emprise au sol de 120 m² est admise (et plus si le CES le permet).

Dans le secteur II d, les CES et COS admissibles sont ceux fixés au règlement de la ZAC autorisée (à la date d'approbation du PPR).

L'extension des constructions à usage mixte activité/habitat implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR, au-delà des conditions exprimées ci-dessus est admise dans les conditions exprimées au 2.2d pour l'ensemble activités/habitat.

2 4. Constructions liées à l'exploitation agricole

sans objet

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

Ils (écoles, administrations publiques ...) sont admis sous les mêmes réserves de cote planchers citées en 2.3 dans la limite d'une emprise au sol maxi de 50% et sous la réserve des interdictions formulées au II1 et des prescriptions relatives à l'emprise au sol et à l'occupation des sols dans les poches 3, 4 et 5 exprimées plus haut.

a. 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.

b. Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques sont admises 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, 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.

IIa	IIb	IIc	IId	IIe
-----	-----	-----	-----	-----

c. Sous réserve qu'elles bénéficient d'un plan d'alerte et d'évacuation, peuvent être admises les créations de parkings souterrains publics. Il peut en être de même pour les équipements publics en sous-sol dans la mesure exceptionnelle où ils ne peuvent pas être réalisés à une cote supérieure à la cote de référence correspondant à la zone de risques.

TITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I,II,III

et Y

ET A LEURS SECTEURS

ZONE III

Caractéristiques de la zone III

La zone III comprend les talus et leurs abords, susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrain.

Les occupations et utilisations du sol y sont interdites afin de les préserver de la ruine et d'éviter la rupture de stabilité des talus.

Les constructions situées à proximité des talus recensés en zone III doivent respecter les prospects énoncés ci-après.

Règles applicables

1. Sont interdits :

Sur la totalité des talus et en deçà des limites de sécurité hautes et basses définies ci-après en 3 :

- Tout remblaiement, exhaussement ou excavation même ponctuelle.
- Toute occupation du sol autre que celles autorisées en 2.

2. Sont admis :

- Les travaux et occupations du sol rendus nécessaires pour la réalisation des travaux concernant des équipements collectifs d'intérêt général dont l'implantation sur la zone est rendue obligatoire (canaux, voirie, infrastructures diverses) et sous réserve que les dispositions confortatives du talus et de ses abords soient intégrées au projet.
- Les travaux de confortement des talus sous réserve d'être agréés par le gestionnaire de la servitude PPR.
- Les clôtures et plantations légères, à l'exclusion de celles nécessitant des excavations (plantations d'arbres et clôtures fondées) susceptibles de déstabiliser le talus et les abords.

Par ailleurs, lorsque des ouvrages sont nécessaires pour protéger les constructions existantes, la réalisation de ceux-ci dont la conception doit permettre de traiter le risque, peut en même temps amener une protection à d'autres terrains non construits. Dans ce cas, les terrains disponibles protégés par ces ouvrages sont constructibles sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la servitude et que la protection réalisée lève le risque.

3. Limites de sécurité :

Les limites citées en 1 sont fixées de la façon suivante :

- Limites basses : 10 mètres du pied de talus lorsque la pente de celui-ci dépasse 50 % et 5 mètres lorsqu'elle est inférieure. Toutefois, les obstacles naturels proches (canal, dépression) se substituent à ces valeurs.
- Limite haute : 5 mètres du haut du talus lorsque la pente de celui-ci est inférieure à 50 %. Lorsqu'elle atteint ou dépasse cette valeur, la limite haute à respecter est de 1.5 fois la hauteur du talus, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

TITRE 2

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

ZONE Y

Caractéristiques de la zone Y et principes généraux

La zone Y correspond à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau, agouilles et autres canaux (y compris ceux d'irrigation) auxquels ont été ajoutés les zones d'écoulements préférentiels en cas de débordements (Têt à l'aval et en amont de Perpignan en rive droite). Elle n'est que partiellement cartographiée sur la carte des aléas et de zonage réglementaire. Ainsi les lits mineurs de la plupart des cours d'eau ne sont pas représentés. Par contre les zones d'écoulements préférentiels sont figurées en totalité.

Compte tenu de leur importance dans le fonctionnement hydraulique en cas de crue, les nouvelles implantations d'habitat ou d'activités sont à proscrire.

Règles applicables

I. 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%.

- Toute occupation du sol favorisant le développement de l'hébergement permanent ou temporaire sur la zone, tels :
 - les lotissements ou autres opérations groupées destinées à l'habitation ou aux activités économiques et commerciales,
 - Tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement.
 - toutes formes de terrains de camping aménagés et les gîtes ruraux.
- Tout nouveau plancher en sous-sol,
- Les dépôts divers de véhicules et caravanes et les dépôts de matériels,
- Les garages et abris divers autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné ou aux occupations du sol admises en 2.
- Toute construction nouvelle est interdite à moins de 100 m du haut des berges de la Têt pour le secteur situé en aval de l'agglomération et 50 m pour le secteur situé en amont.

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 démolition-reconstruction sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers habitables à TN + 2,20 minimum, orientation, moindre accueil, SHON et emprise au sol inférieures ou égales à l'existant,...)
- 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 à TN + 2,20 minimum, orientation, moindre accueil, SHON et emprise au sol inférieures ou égales à l'existant,...)

2 2 .Constructions à usage d'habitation ou de logement, d'activité artisanale, commerciale ou agricole

- L'extension de bâtiment existant antérieurement à l'approbation du PPR limitée à 20 m² d'emprise au sol et 40 m² de SHON sous réserve de la création, si celui-ci n'existe pas d'un plancher refuge accessible de l'intérieur à une cote supérieure ou égale à la cote de référence.
- Les abris nécessaires aux installations de pompes 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 implanter ailleurs, 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 stations d'épuration, 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 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.

annexe
au règlement du PPR de Perpignan

LEXIQUE

Aléa

Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données.

Aménagement des bâtiments existants

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

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

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

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

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

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*".

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 démolé, 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 codé 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.