Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **24/02/Succession/0170**
Date du repérage : 01/03/2024



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Gironde**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
Commune : ..... **33100 BORDEAUX**
Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :
Ensemble de la propriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX

Objet de la mission :

- ☒ Constat amiante avant-vente
- ☒ Etat relatif à la présence de termites
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Métrage (Surface Habitable)
- ☒ Exposition au plomb (CREP)
- ☒ Diag. Assainissement
- ☒ Diag. Installations Gaz
- ☒ Diag. Installations Electricité
- ☒ Diagnostic de Performance Energétique

Résumé de l'expertise
n° 24/02/Succession/0170

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
Commune : ..... **33100 BORDEAUX**
Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :..... **Ensemble de la propriété**

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie habitable totale : 99,11 m² Surface au sol totale : 171,33 m²
	DPE	274 kWh/m²/an | 57 kg CO_2/m²/an | E Estimation des coûts annuels : entre 1 800 € et 2 500 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2433E0783320C
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués. La mission n'a pu être menée à son terme : il y a lieu de réaliser des investigations approfondies.
	CREP	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3.
	Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Etat des Risques et Pollutions	L'Etat des Risques délivré par Activ'Expertise France en date du 03/03/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°33-2019-07-23-004 en date du 23/07/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 05/12/2023 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.

		Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maitre d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux. En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles. * L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit. Avant toute signature de compromis de vente, de bail, d'acte définitif …, nous contacter pour vérifier si votre ERP est bien à jour (et ce même si l'ERP à moins de 6 mois), afin de pouvoir l'actualiser. Ne pouvant connaître ces dates de signature, veuillez-nous en informer au préalable.
	Assainissement	Installation non conforme.

Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : **24/02/Succession/0170**
Date du repérage : 01/03/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 04 h 10

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformement à l'aticle 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

Extrait du CCH : R.111-2 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Gironde**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
Commune : ..... **33100 BORDEAUX**
Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : ... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble de la propriété**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **COUQUIAUD Julien**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG**
Adresse : ..... **71 route de Camarsac**
33670 Sadirac
Numéro SIRET : **952 449 494**
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **AXA**
Numéro de police et date de validité : ..... **11131571504 / 01/07/24**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 99,11 m² (quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés onze)
Surface au sol totale : 171,33 m² (cent soixante et onze mètres carrés trente-trois)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Liste des pièces non visitées :

1er étage - Combles 1 (Absence de trappe de visite (comble sous rampant)), Combles - Combles 3 (Absence de trappe de visite)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Salle à manger	25,63	26,18	Cheminée
Rez de chaussée - Salon	11,67	11,67	
Rez de chaussée - Cage d'escalier	0	2,3	
Rez de chaussée - Chambre 1	12,28	12,28	
Rez de chaussée - Salle d'eau	2,31	2,31	
Rez de chaussée - Cuisine	9,1	9,1	
Rez de chaussée - Dégagement	6,61	6,61	
Rez de chaussée - Débarras	3,92	3,92	
Rez de chaussée - Wc	0,91	0,91	
Rez de chaussée - Salle de bain	4,36	4,36	
Rez de chaussée - Chambre 2	9,67	9,67	
Rez de chaussée - Garage	0	16,83	
Rez de chaussée - Atelier	0	6,79	
Rez de chaussée - Débarras 2	0	0,93	
Sous-Sol - Cave	0	10,2	
1er étage - Mezzanine	12,65	23,73	Hauteur inférieure à 1,80m, Surface de marche
1er étage - Combles 1	0	23,54	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 99,11 m² (quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés onze)
Surface au sol totale : 171,33 m² (cent soixante et onze mètres carrés trente-trois)

« Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

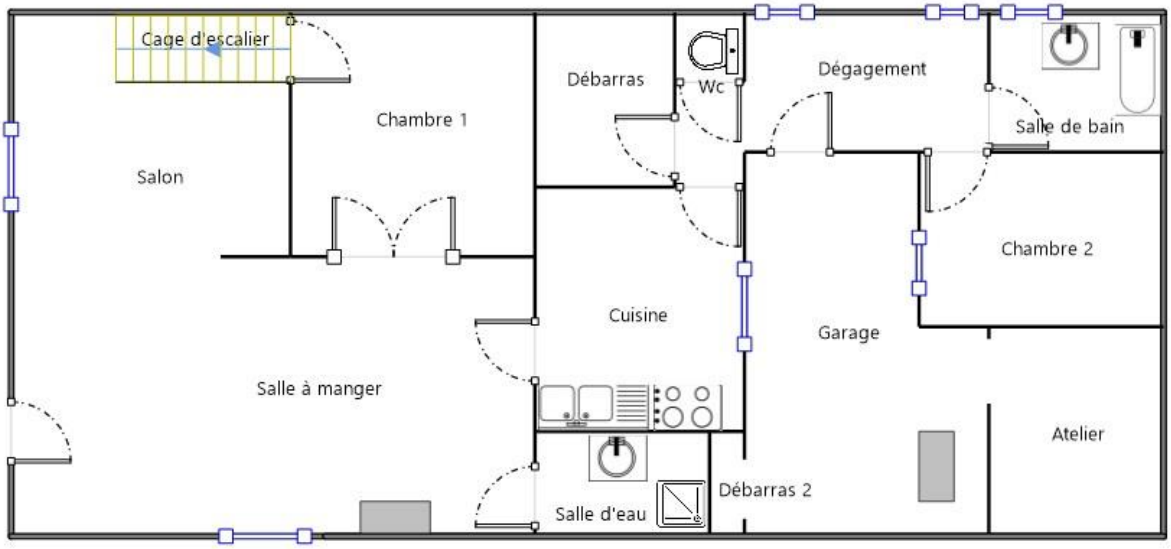
En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

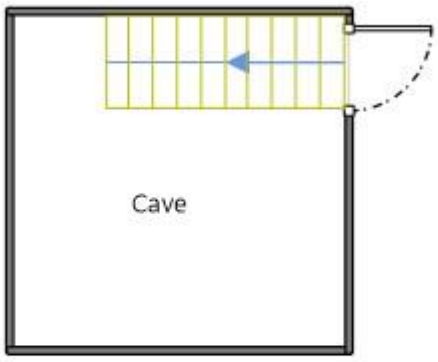
Fait à **BORDEAUX**, le **01/03/2024**

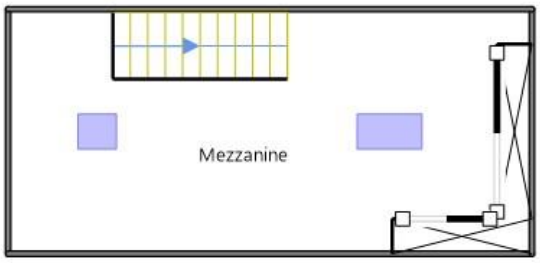
Par : COUQUIAUD Julien

COUX'IMMO DIAG
4 allée Alexandra David-Neel
33700 Mérignac • France
Tél. : +33 (0)6 49 77 86 77
SARL au capital de 2 000 €
Siret 952 449 494 000 14 - APE 7120B
N° CEE FR 94 952 449 494

Aucun document n'a été mis en annexe






Mezzanine

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2433E0783320C
Etabli le : 03/03/2024
Valable jusqu'au : 02/03/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*



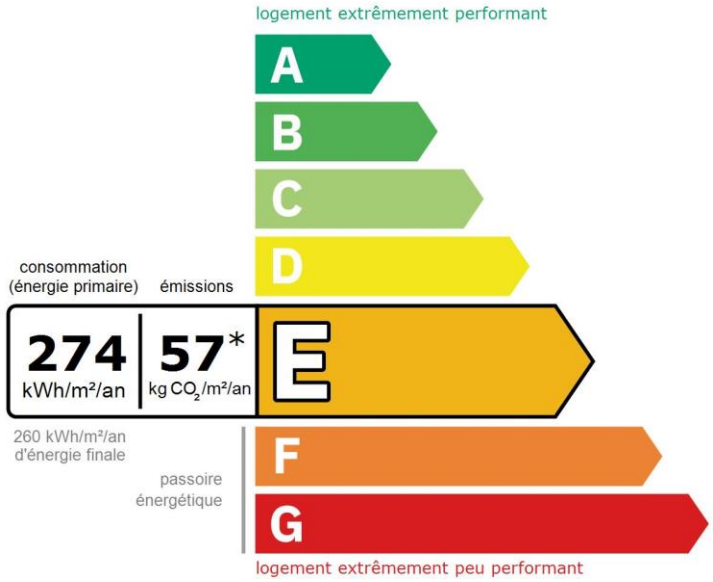
Adresse : **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX

Type de bien : Maison Individuelle
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **99,11 m²**

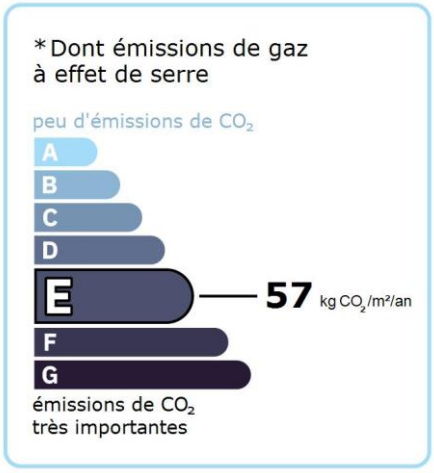
Propriétaire : Succession CARDIN
Adresse : 26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX

Performance énergétique et climatique

Attention, si votre logement fait moins de 40m² : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6



Ce logement émet 5 689 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 29 478 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **1 800 €** et **2 500 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

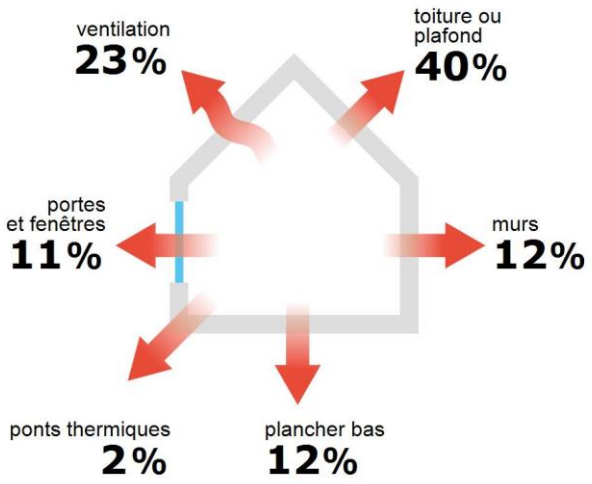
Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG
71 route de Camarsac
33670 Sadirac
tel : 0649778677

Diagnostiqueur : COUQUIAUD Julien
Email : j.couquiaud@activexpertise.fr
N° de certification : 1545
Organisme de certification : LA CERTIFICATION DE PERSONNES

LICIEL

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

VMC SF Auto réglable avant 1982

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Faites isoler la toiture de votre logement.

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

	Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
	chauffage	Gaz Naturel	22 737	(22 737 é.f.)	entre 1 440 € et 1 960 €	79 %
	eau chaude	Gaz Naturel	2 018	(2 018 é.f.)	entre 120 € et 180 €	7 %
	refroidissement					0 %
	éclairage	Electrique	450	(196 é.f.)	entre 40 € et 70 €	3 %
	auxiliaires	Electrique	2 026	(881 é.f.)	entre 200 € et 290 €	11 %
énergie totale pour les usages recensés :			27 231 kWh (25 831 kWh é.f.)		entre **1 800** € et **2 500** € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 110ℓ par jour.

é.f. →énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -18% sur votre facture **soit -385€ par an**

Astuces
→ Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
→ Chauffez les chambres à 17° la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces
→ Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
→ Aérez votre logement la nuit.

Consommation recommandée → 110ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes).
Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

45ℓ consommés en moins par jour, c'est -23% sur votre facture **soit -44€ par an**

Astuces
→ Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
→ Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 30 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur un garage / Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur un local non chauffé non accessible / Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 30 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé / Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur / Cloison de plâtre avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (4 cm) donnant sur un sous-sol non chauffé	moyenne
Plancher bas	Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	insuffisante
Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure Plafond sur solives bois non isolé donnant sur un comble faiblement ventilé Plafond structure inconnu (sous combles perdus) donnant sur un comble fortement ventilé	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, en survitrage / Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage / Paroi en brique de verre creuse, / Fenêtres oscillantes bois, double vitrage à isolation renforcée / Paroi en brique de verre pleine, / Porte(s) bois avec 30-60% de vitrage simple / Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière individuelle gaz standard installée entre 2001 et 2015 avec programmateur avec réduit. Emetteur(s): radiateur monotube avec robinet thermostatique
Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Auto réglable avant 1982
Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance

Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 17300 à 25900€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W
Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	R > 7,5 m².K/W
Plancher	Isolation des planchers en sous face. Isolation des planchers sous chape flottante. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 3,5 m².K/W
Ventilation	Installation ventilation double flux et reprise de l'etanchéité à l'air de l'enveloppe	

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 23400 à 35100€

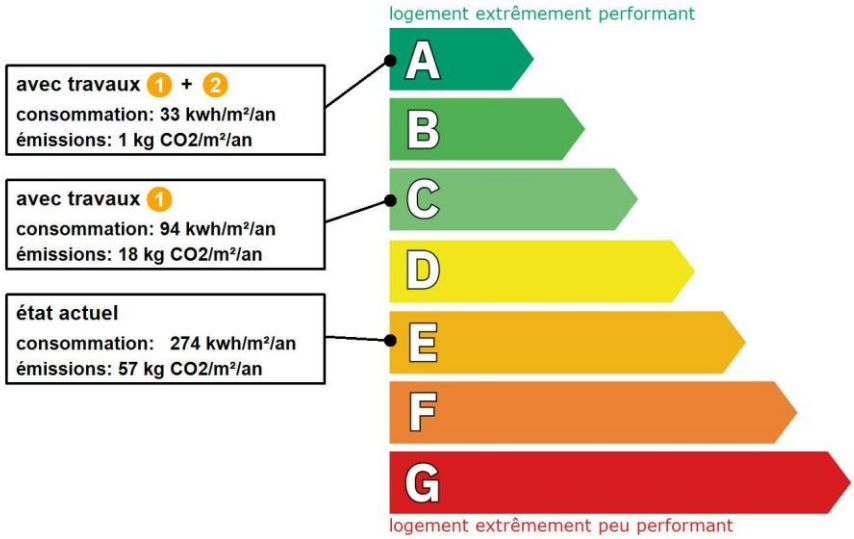
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42 Uw = 1,3 W/m².K
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage Mettre en place un système Solaire	COP = 4

Commentaires :

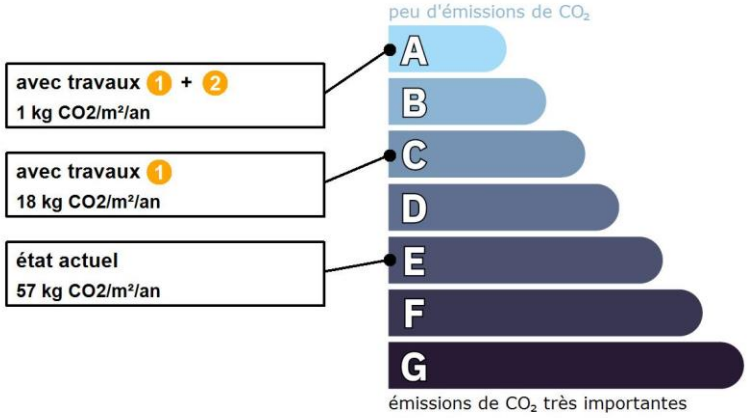
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : https://france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **24/02/Succession/0170**
Date de visite du bien : **01/03/2024**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :
Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	33 Gironde
Altitude	Donnée en ligne	4 m
Type de bien	Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	Estimé	Avant 1948
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	99,11 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,43 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré	13,4 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	30 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
Mur 2 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	20,8 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	30 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
Mur 3 Nord, Sud, Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	29,14 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un garage

	Surface Aiu		Observé / mesuré	35,21 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	41.26 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	10,45 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local non chauffé non accessible
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 5 Est	Surface du mur		Observé / mesuré	16,2 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	30 cm
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
Mur 6 Est	Surface du mur		Observé / mesuré	20,8 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 7 Nord	Surface du mur		Observé / mesuré	0,86 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Cloison de plâtre
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	4 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
Plancher 1	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	10,67 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	6.56 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	11,67 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plancher 2	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	88,44 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	32.17 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	87,44 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non

Plafond 1	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	11,25 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph		Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation		Observé / mesuré	oui (observation indirecte)
	Année isolation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Plafond 2	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	25,63 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu		Observé / mesuré	25,63 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	33 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond sur solives bois
	Isolation		Observé / mesuré	non
Plafond 3	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	62,51 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu		Observé / mesuré	62,51 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	82,8 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond structure inconnu (en combles)
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Fenêtre 1 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	1,56 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	survitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Jalousie accordéon
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	15 - 30°
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	1,46 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	survitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Jalousie accordéon

	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	15 - 30°
Fenêtre 3 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	1,41 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Sud, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	≥ 3 m
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	60 - 90°
Fenêtre 4 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	1,36 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Sud, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	survitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Jalousie accordéon
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	≥ 3 m
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	60 - 90°
Fenêtre 5 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	1,36 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Sud, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	survitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Jalousie accordéon

	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	≥ 3 m
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	60 - 90°
Fenêtre 6 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	0,41 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 5 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Paroi en brique de verre creuse
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 7 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	0,38 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 5 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Paroi en brique de verre creuse
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 8 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	0,38 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 5 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Paroi en brique de verre creuse
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 9 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	0,7 m²
	Placement		Observé / mesuré	Plafond 1
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu extérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 10 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	0,7 m²
	Placement		Observé / mesuré	Plafond 1
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Paroi en brique de verre pleine

	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	6 mm
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu extérieur
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte 1	Surface de porte		Observé / mesuré	2,78 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte avec 30-60% de vitrage simple
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Porte 2	Surface de porte		Observé / mesuré	1,94 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Sud, Ouest
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu		Observé / mesuré	35,21 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	41.26 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte avec 30-60% de vitrage simple
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Porte 3	Surface de porte		Observé / mesuré	1,57 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 7 Nord
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Fenêtre 1 Nord
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 2	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 2 Ouest / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT		Observé / mesuré	4,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 3	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Sud, Ouest / Fenêtre 3 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT		Observé / mesuré	4,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 4	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Ouest / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé

	Longueur du PT		Observé / mesuré	2,6 m

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable avant 1982
	Année installation		Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)		Observé / mesuré	oui
	Pn générateur		Observé / mesuré	30 kW
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		Observé / mesuré	non
	Type émetteur		Observé / mesuré	Radiateur monotube avec robinet thermostatique
	Température de distribution		Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur		Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage		Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence		Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS		Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		Observé / mesuré	non
	Pn		Observé / mesuré	30 kW
	Type de distribution		Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production		Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG 71 route de Camarsac 33670 Sadirac
Tél. : 0649778677 - N°SIREN : 952 449 494 - Compagnie d'assurance : AXA n° 11131571504

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2433E0783320C

Rapport mission de repérage

Des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

(listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 24/02/Succession/0170
Date du repérage : 01/03/2024

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... **26 rue Adolphe Chales** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété** Code postal, ville : ..... **33100 BORDEAUX** **Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66**
Périmètre de repérage :	..... **Ensemble de la propriété**
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Maison de 50 à 100 m²** ..... **Habitation (maison individuelle)** ..... **< 1949**

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN** Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales** **33100 BORDEAUX**
Le commanditaire	Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN** Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales** **33100 BORDEAUX**

Le(s) signataire(s)	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	COUQUIAUD Julien	Opérateur de repérage	LA CERTIFICATION DE PERSONNES 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC	Obtention : 8/03/2023 Échéance : 07/03/2030 N° de certification : 1545

Raison sociale de l'entreprise : **Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG** (Numéro SIRET : **952 449 494 00014)**
Adresse : **71 route de Camarsac, 33670 Sadirac**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11131571504 / 01/07/24**

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 05/03/2024, remis au propriétaire le 05/03/2024
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 19 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste A pour lesquels les résultats d'analyse des sondages et/ou prélèvements sont attendus :
Calorifugeages (Rez de chaussée - Débarras 2) / En attente des résultats d'analyse)

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

L'opérateur de repérage n'ayant pu mener à son terme la mission décrite en tête de rapport, le donneur d'ordre doit faire réaliser des investigations approfondies ou mettre en œuvre des moyens d'accès spécifiques

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
1er étage - Combles 1	Toutes	Absence de trappe de visite (comble sous rampant)
Combles - Combles 3	Toutes	Absence de trappe de visite
1er étage - Combles 2	Sol - Mur - Charpente	Partiellement contrôlé dû à l'encombrement et l'isolation
Général	Derrière les plinthes et toutes les faces cachées	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations règlementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Institut technique des gaz et de l'air (ITGA)
Adresse :..... 44 avenue Ariane / Parc Ariane – Bâtiment 1 33700 Mérignac
Numéro de l'accréditation Cofrac : .....

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport

Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence.

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - Salle à manger,
Rez de chaussée - Salon,
Rez de chaussée - Cage d'escalier,
Rez de chaussée - Chambre 1,
Rez de chaussée - Salle d'eau,
Rez de chaussée - Cuisine,
Rez de chaussée - Dégagement,
Rez de chaussée - Débarras,
Rez de chaussée - Wc,
Rez de chaussée - Salle de bain,
Rez de chaussée - Chambre 2,
Rez de chaussée - Garage,
Rez de chaussée - Atelier,
Rez de chaussée - Débarras 2,
Sous-Sol - Cave,
1er étage - Mezzanine,
1er étage - Combles 2

Localisation	Description
Rez de chaussée - Cage d'escalier	Mur A : Plâtre et Tapisserie Radiateur : Métal et Peinture Marche d'escalier : Bois et Vernis Contre marche d'escalier : Bois et Vernis Main courante d'escalier : Bois et Vernis

Localisation	Description
Rez de chaussée - Chambre 1	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : bois sur solives et Peinture, vernis Plinthes : Carrelage Porte 1 A : Bois et Vernis Porte 2 B : Bois et Peinture Radiateur D : Métal et Peinture
Rez de chaussée - Salle d'eau	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et carrelage, tapisserie Plafond : Bois et polystyrène Porte A : Bois et Peinture Radiateur D : Métal et Peinture
Rez de chaussée - Cuisine	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : Bois et Peinture Plinthes : Carrelage et aucun Porte 1 A : Bois et Peinture Porte 2 B : Bois et Peinture Radiateur B : Métal et Peinture Fenêtre C : Métal et Aucun Embrasure fenêtre C : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Débarras	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : Bois et polystyrène Porte A : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Wc	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : Bois et Tapisserie Porte A : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Dégagement	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D, E, F, G, H : Plâtre et Tapisserie Plafond : Bois et Peinture Plinthes : Carrelage et aucun Porte 1 A : Bois et Peinture Porte 2 B : Bois et Peinture Porte 3 C : Bois et Peinture Fenêtre 1 E : Carreaux de verre et Aucun Fenêtre 2 E : Carreaux de verre et Aucun Porte 4 F : Bois et Peinture Porte 5 G : Bois et Peinture Radiateur G : Métal et Peinture Porte 6 G : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Garage	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D, E, F : crépi et Peinture Plafond : panneaux PVC et aucun Plinthes : Bois et Peinture Porte A : Bois et Peinture Fenêtre 1 B : Bois et Peinture Embrasure porte 2 D : crépi et Peinture Porte de garage E : Bois et Peinture Hotte de cheminée D : crépi et Peinture Linteau de cheminée D : Métal et Peinture Jambage de cheminée D : Carrelage et Aucun Fenêtre 2 F : Bois et Peinture Embrasure porte 1 F : crépi et Peinture

Localisation	Description
Rez de chaussée - Atelier	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : briques et aucun Plafond : béton et aucun Plinthes : Carrelage et aucun Embrasure porte A : crépi et Peinture
Rez de chaussée - Débarras 2	Sol : Béton et Aucun Mur A, B, C, D : crépi et Peinture Plafond : Isolant et aucun Embrasure porte A : crépi et Peinture Volet C : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Chambre 2	Sol : Parquet et Vernis Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Porte A : Bois et Peinture Fenêtre D : Bois et Peinture Volet : Bois et Peinture Radiateur D : Métal et Peinture
Rez de chaussée - Salle de bain	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et Carrelage, moquette Plafond : Bois et moquette Porte A : Bois et Peinture Fenêtre 1 A : Bois et Peinture Fenêtre 2 B : Carreaux de verre et Aucun Radiateur D : Métal et Peinture
Rez de chaussée - Salon	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : bois sur solives et Peinture, vernis Fenêtre B : Bois et Vernis Volet B : Bois et Peinture Grille B : Métal et peinture Radiateur B : Métal et Peinture
Rez de chaussée - Salle à manger	Sol : Carrelage et Aucun Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : bois sur solives et Peinture, vernis Plinthes : Carrelage Porte d'entrée A : Bois et Vernis Volet 2 A : Bois et Peinture Radiateur 1 A : Métal et Peinture Porte 1 B : Bois et Vernis Radiateur 2 B : Métal et Peinture Porte 2 C : Bois et Peinture Porte 3 C : Bois et Peinture Fenêtre D : Bois et Vernis Volet 1 D : Bois et Peinture Grille D : Métal et peinture Hotte de cheminée D : crépi et Peinture Linteau de cheminée D : Bois et Vernis Jambage de cheminée D : Pierre et Aucun
Sous-Sol - Cave	Sol : Béton et Aucun Mur A, B, C, D : crépi et Peinture Plafond : béton et aucun Porte A : Bois et Peinture Limon d'escalier : Bois et Vernis Marche d'escalier : Bois et Vernis

Localisation	Description
1er étage - Mezzanine	Sol : Bois et Moquette collé Mur A, B, C, D : Plâtre et Tapisserie Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre de toit 1 : Bois et Vernis Fenêtre de toit 2 : Bois et Vernis Radiateur D : Métal et Peinture
1er étage - Combles 1	Sol : Parquet et Vernis Mur : pierres et Isolant Plafond : Tuiles sur charpente et polystyrène
1er étage - Combles 2	Sol : Parquet et Aucun Mur : pierres et aucun Plafond : Tuiles sous solives et Isolant

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 27/02/2024
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 01/03/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 04 h 10
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Rez de chaussée - Débarras 2	Identifiant: M001 Réf. échantillon: 24/02/Succession/0170/P001 Description: Calorifugeages Composant de la construction: 1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Calorifugeages	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	Score 3 (C-I)	

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Rez de chaussée - Wc	Identifiant: M002 Description: Conduits Composant de la construction: 3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie à sonder: Conduits Localisation sur croquis: M002	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Listes des matériaux pour lesquels des résultats d'analyse sont attendus :

Localisation	Identifiant + Description	Justification	Etat de conservation et préconisations
Rez de chaussée - Débarras 2	Identifiant: M001 Réf. échantillon: 24/02/Succession/0170/P001 Description: Calorifugeages Composant de la construction: 1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Calorifugeages Liste selon annexe.13-9 du CSP: A	En attente des résultats d'analyse	Calorifugeage en mauvais état Souligne_Score 3** Il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement des calorifugeages.

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Nota : Dès réception de ce rapport, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou a proximité des matériaux amiantes ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par* ***LA CERTIFICATION DE PERSONNES 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à **BORDEAUX**, le **01/03/2024**

Par : COUQUIAUD Julien

COUX'IMMO DIAG
4 allée Alexandra David-Neel
33700 Mérignac • France
Tél. : +33 (0)6 49 77 86 77
SARL au capital de 2 000 €
Siret 952 449 494 000 14 - APE 7120B
N° CEE FR 94 952 449 494

Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 24/02/Succession/0170

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

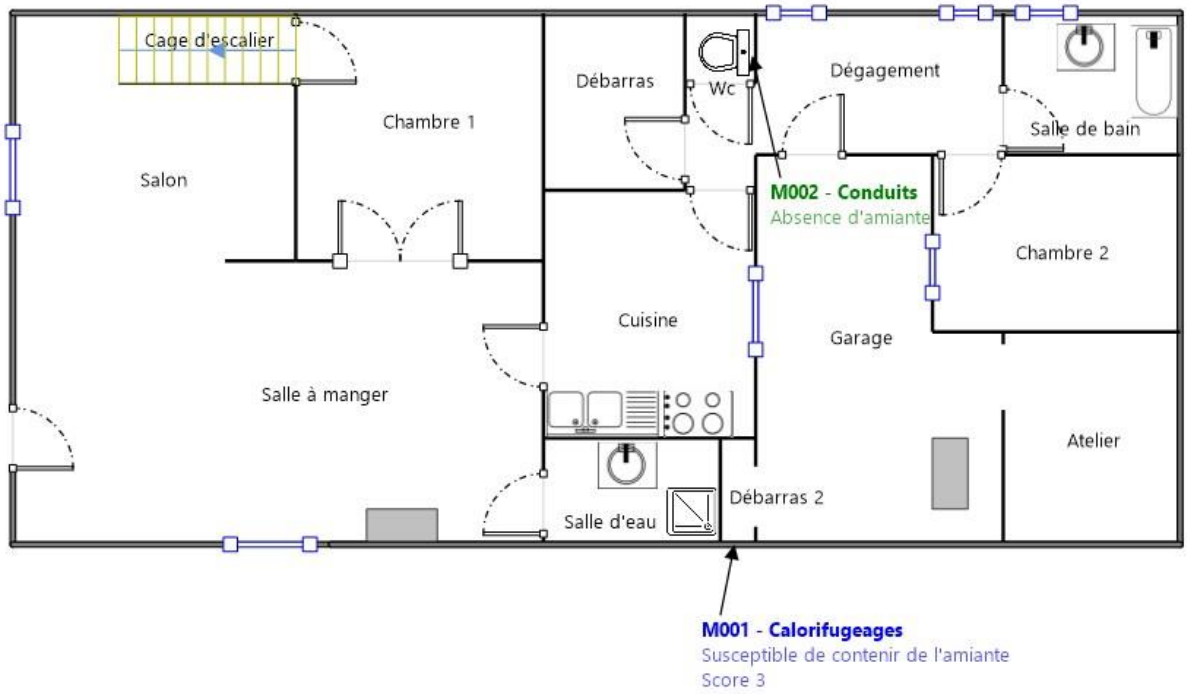


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG, auteur : COUQUIAUD Julien
Dossier n° 24/02/Succession/0170 du 01/03/2024
Adresse du bien : 26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX

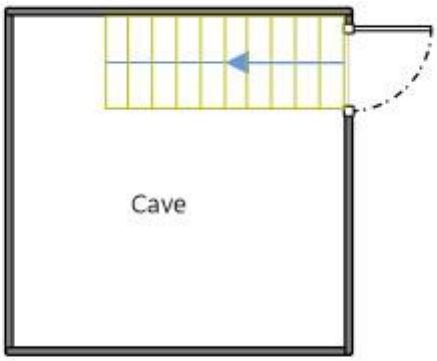


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG, auteur : COUQUIAUD Julien
Dossier n° 24/02/Succession/0170 du 01/03/2024
Adresse du bien : 26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX

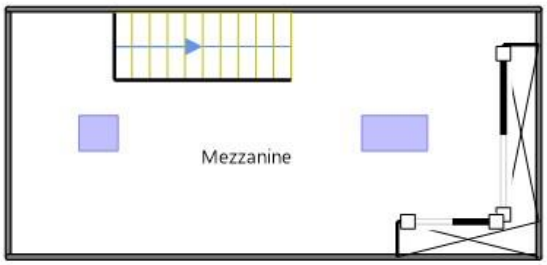


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG, auteur : COUQUIAUD Julien
Dossier n° 24/02/Succession/0170 du 01/03/2024
Adresse du bien : 26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **Succession CARDIN** Adresse du bien : **26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

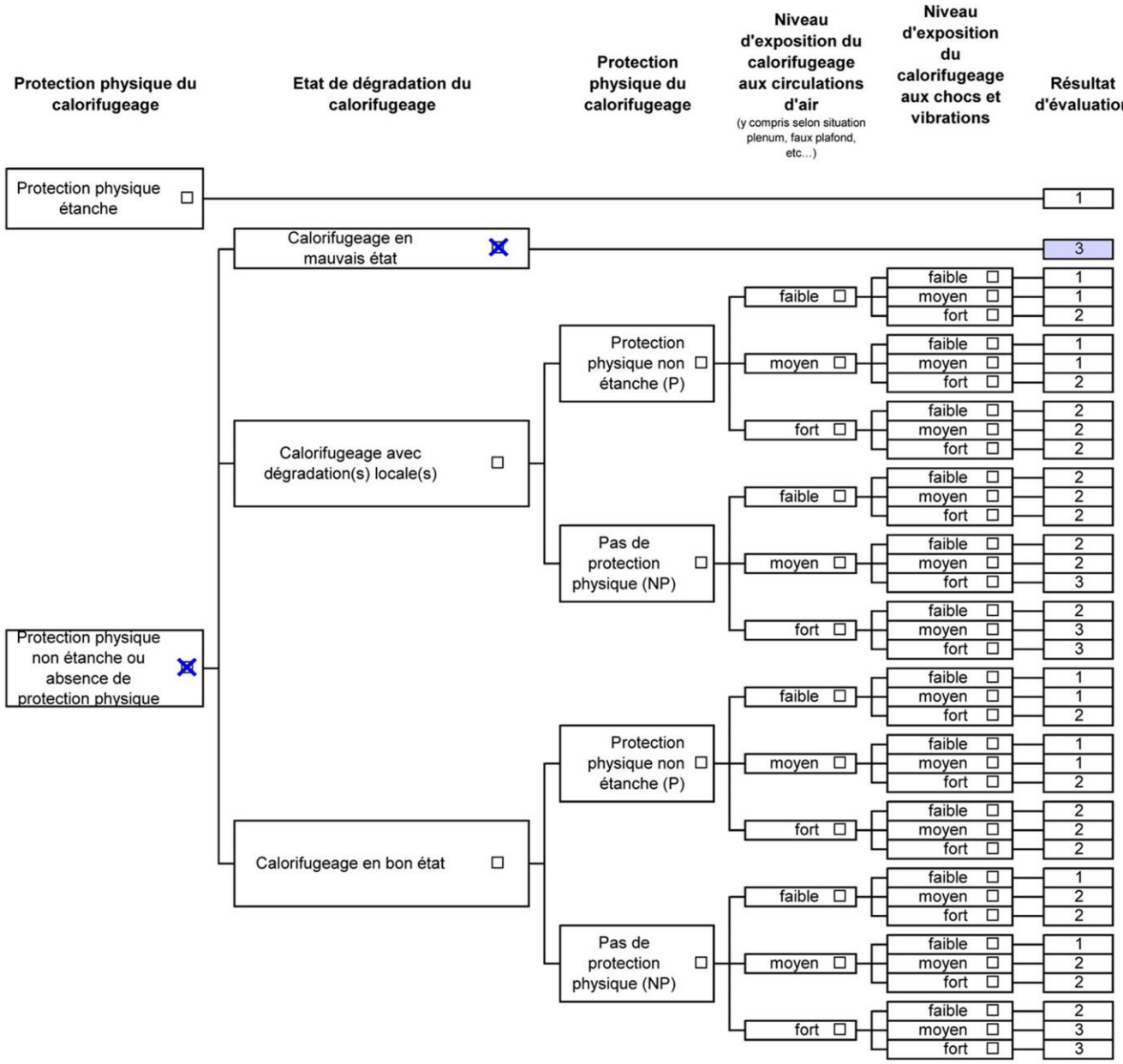
Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
24/02/Succession/0170/M 001-P001	Rez de chaussée - Débarras 2	1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Calorifugeages	Calorifugeages **Analyse à réaliser:** 1 couche

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A



Dossier n° 24/02/Succession/0170
Date de l'évaluation : 01/03/2024
Bâtiment / local ou zone homogène : Rez de chaussée - Débarras 2
Identifiant Matériau : M001
Matériau : Calorifugeages
Résultat Score 3 : Il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement des calorifugeages.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc…) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc…

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

NOUS CONTACTER
VOS AGENTS GENERAUX
D'ASSURANCES EXCLUSIFS
AXA FRANCE
SPEC AXA 3C
M CHOLLET - CLAVEL - COUQUIAUD
N° Orias : 07014001 - 07013339 - 12068556
Site Orias: www.orias.fr

agence.axa.fr/chollet-couquiaud-clavel
axa.fr/monaxa

Assurance et Banque

SARL COUX IMMO DIAG
4 ALL ALEXANDRA DAVID NEEL
RESIDENCE ARBORESENS BAT 5
33700 MERIGNAC

LE 5 juillet 2023

VOS REFERENCES

Contrat n° 11131572504
Client n° 3466587604

ATTESTATION RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :
SARL COUX IMMO DIAG
est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 11131572504** ayant pris effet le **01/07/2023** garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers, ainsi que les clients, du fait des activités suivantes

Période de Validité du **01/07/2023 au 01/07/2024**

DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER ADHERENT A LA FRANCHISE ACTIV'EXPERTISE

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :
- L'état des risques et pollution

Agence de Pineuilh
2 Avenue Paul Broca
33220 Pineuilh
☎ 05 57 46 52 04
agence.3cpineuilh@axa.fr

Agence de Monségur
31 place Robert Darniche
33580 Monsegur
☎ 05 56 61 35 32
agence.3cmonsegur@axa.fr

Agence de Castillon
22 place Orus
33350 Castillon
☎ 05 57 40 30 40
agence.3ccastillon@axa.fr

1/2

PEFC 10-31-1598

Réf. 560472.08.2017

Assurance et Banque

Diagnostics annexes :
Assainissement collectif
Diagnostic Loi Carrez
Etat de la conformité de la Sécurité piscine
Etat des lieux locatifs
Mesure du radon dans les maisons individuelles et immeubles à usage d'habitation

Diagnostic Loi Pinel
Bilans thermiques : infiltrométrie limitée au contrôle de conformité à la RT 2012 et RE 2020.
Bilans thermiques : thermographie infrarouge.
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux (hors milieu industriel)
Diagnostic Eco Prêt
Diagnostic Loi Boutin
Calcul des millièmes
Diagnostic Technique SRU

ACTIVITE ACCESSOIRE OPTIONNELLE :
- Diagnostic "Amiante" Recherche d'Amiante avant travaux ou démolition.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
La présente attestation est valable pour la période du **01/07/2023** au **01/07/2024** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PINEUILH le 4 juillet 2023

SPEC AXA 3C
Jean-Marc COUQUIAUD N° orias : 12068556
Bertrand CHOLLET N° orias : 07013339
Laurent CLAVEL N° orias : 07014001
33220 PINEUILH : Tél 05 57 46 52 04
33580 MONSEGUR : Tél 05 56 61 35 32
33350 CASTILLON : Tél 05 57 40 30 40

PEFC 10-31-1598

Réf. 960472.08.2017

2/2

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°1545

Monsieur COUQUIAUD Julien

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
DPE individuel Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétique** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
DPE avec mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Electricité Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Gaz Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Termites Métropole Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 08/03/2023, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – 33600 PESSAC
Salles d'examens: 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

Constat de risque d'exposition au Plomb

Numéro de dossier : **24/02/Succession/0170**
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 01/03/2024

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Gironde**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
Commune : ..... **33100 BORDEAUX**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
Succession CARDIN
26 rue Adolphe Chales
33100 BORDEAUX

Propriétaire :
Succession CARDIN
26 rue Adolphe Chales
33100 BORDEAUX

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux *N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP*
L'occupant est :		**Sans objet, le bien est vacant**	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire		**Succession CARDIN**	
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total **: 0** Nombre d'enfants de moins de 6 ans : **0**

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	**CHASTANET Christophe**
N° de certificat de certification	**C3156 le 30/12/2019**
Nom de l'organisme de certification	**LCC QUALIXPERT**
Organisme d'assurance professionnelle	**AXA**
N° de contrat d'assurance	**10612722404**
Date de validité :	**01/01/2025**

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	**Niton XLp 300 / 74208**
Nature du radionucléide	**109 Cd**
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	**01/02/2006** **1480 MBq**

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	170	31	137	0	0	2
%	100	18 %	81 %	0 %	0 %	1 %

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par CHASTANET Christophe le 01/03/2024 conformément à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.	SARL 4G DIAG ACTIV'EXPERTISE SAINT MEDARD EN JALLES

Sommaire

1. **Rappel de la commande et des références règlementaires** 3

2. **Renseignements complémentaires concernant la mission** 3

2.1 L'appareil à fluorescence X 3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel 4
2.3 Le bien objet de la mission 4

3. **Méthodologie employée** 5

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X 5
3.2 Stratégie de **mesurage** 5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 5

4. **Présentation des résultats** 6

5. **Résultats des mesures** 6

6. **Conclusion** 12

6.1 Classement des unités de diagnostic 12
6.2 Recommandations au propriétaire 12
6.3 Commentaires 12
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti 13
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé 13

7. **Obligations d'informations pour les propriétaires** 14

8. **Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb** 14

8.1 Textes de référence 14
8.2 Ressources documentaires 15

9. **Annexes** 15

9.1 Notice d'Information 15
9.2 Illustrations 16
9.3 Analyses chimiques du laboratoire 16

Nombre de pages de rapport : 16

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 **pages**)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 2

1. Rappel de la commande et des références règlementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP
Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.
Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).
Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, …)
Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).
La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**	
Modèle de l'appareil	**Niton XLp 300**	
N° de série de l'appareil	**74208**	
Nature du radionucléide	**109 Cd**	
Date du dernier chargement de la source	**01/02/2006**	Activité à cette date et durée de vie : **1480 MBq**
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	**N° 1232098372**	Nom du titulaire/signataire **DURANT Jean**
	Date d'autorisation/de déclaration **01/02/2006**	Date de fin de validité (si applicable) **01/02/2006**
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	**DURANT Jean**	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	**Georges GUIGUI**	

Étalon : FONDIS ; 226722 ; 1,01 mg/cm² +/- 0,01 mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1	01/03/2024	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	288	01/03/2024	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	**Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse**
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	**26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX**
Description de l'ensemble immobilier	**Habitation (maison individuelle)** **Ensemble de la propriété**
Année de construction	**< 1949**
Localisation du bien objet de la mission	**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	**Succession CARDIN** **26 rue Adolphe Chales** **33100 BORDEAUX**
L'occupant est :	**Sans objet, le bien est vacant**
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	**01/03/2024**
Croquis du bien immobilier objet de la mission	**Voir partie « 5 Résultats des mesures »**

Liste des locaux visités

Rez de chaussée - Salle à manger,
Rez de chaussée - Salon,
Rez de chaussée - Cage d'escalier,
Rez de chaussée - Chambre 1,
Rez de chaussée - Salle d'eau,
Rez de chaussée - Cuisine,
Rez de chaussée - Dégagement,
Rez de chaussée - Débarras,
Rez de chaussée - Wc,
Rez de chaussée - Salle de bain,
Rez de chaussée - Chambre 2,
Rez de chaussée - Garage,
Rez de chaussée - Atelier,
Rez de chaussée - Débarras 2,
Sous-Sol - Cave,
1er étage - Mezzanine,
1er étage - Combles 2

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

1er étage - Combles 1 (Absence de trappe de visite (comble sous rampant)), Combles - Combles 3 (Absence de trappe de visite), Rez de chaussée - Garage (Pièce non habitable), Rez de chaussée - Atelier (Pièce non habitable), Rez de chaussée - Débarras 2 (Pièce non habitable), Sous-Sol - Cave (Pièce non habitable), 1er étage - Combles 2 (Pièce non habitable)

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,… *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*. Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.
Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre

(A, B, C …) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», … dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, …) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée - Salle à manger	28	2 (7 %)	26 (93 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Salon	12	-	12 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Cage d'escalier	5	-	5 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Chambre 1	12	1 (8 %)	11 (92 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Salle d'eau	8	5 (62,5 %)	3 (37,5 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Cuisine	16	5 (31 %)	11 (69 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Dégagement	31	9 (29 %)	20 (65 %)	-	-	2 (6 %)
Rez de chaussée - Débarras	7	1 (14 %)	6 (86 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Wc	7	-	7 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Salle de bain	16	8 (50 %)	8 (50 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Chambre 2	14	-	14 (100 %)	-	-	-
1er étage - Mezzanine	14	-	14 (100 %)	-	-	-
TOTAL	170	31 (18 %)	137 (81 %)	-	-	2 (1 %)

Rez de chaussée - Salle à manger

Nombre d'unités de diagnostic : 28 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,6		0	
3					partie haute (> 1m)	0,5			
4	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,1		0	
5					partie haute (> 1m)	0,2			
6	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
7					partie haute (> 1m)	0,4			

8	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
9					partie haute (> 1m)	0,2			
10		Plafond	bois sur solives	Peinture, vernis	mesure 1	0,4		0	
11					mesure 2	0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
12	A	Porte d'entrée intérieure	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0,6		0	
13					partie haute (> 1m)	0,5			
14	A	Huisserie Porte d'entrée intérieure	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0,1		0	
15					partie haute (> 1m)	0,4			
16	A	Porte d'entrée extérieure	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0,5		0	
17					partie haute (> 1m)	0,4			
18	A	Huisserie Porte d'entrée extérieure	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0,5		0	
19					partie haute (> 1m)	0,2			
20	A	Volet 2	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
21					partie haute	0,5			
22	A	Radiateur 1	Métal	Peinture	mesure 1	0,6		0	
23					mesure 2	0,4			
24	B	Porte 1	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0,2		0	
25					partie haute (> 1m)	0			
26	B	Huisserie Porte 1	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0		0	
27					partie haute (> 1m)	0,6			
28	B	Radiateur 2	Métal	Peinture	mesure 1	0,6		0	
29					mesure 2	0			
30	C	Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
31					partie haute (> 1m)	0,7			
32	C	Huisserie Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,1		0	
33					partie haute (> 1m)	0,3			
34	C	Porte 3	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
35					partie haute (> 1m)	0,1			
36	C	Huisserie Porte 3	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
37					partie haute (> 1m)	0,5			
38	D	Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,1		0	
39					partie haute	0,4			
40	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,4		0	
41					partie haute	0,3			
42	D	Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,3		0	
43					partie haute	0,4			
44	D	Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,4		0	
45					partie haute	0,4			
46	D	Volet 1	Bois	Peinture	partie basse	0,4		0	
47					partie haute	0,6			
48	D	Grille	Métal	peinture	mesure 1	0,7		0	
49					mesure 2	0,4			
50	D	Hotte de cheminée	crépi	Peinture	mesure 1	0,5		0	
51					mesure 2	0,3			
52	D	Linteau de cheminée	Bois	Vernis	mesure 1	0,6		0	
53					mesure 2	0,2			
-	D	Jambage de cheminée	Pierre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation

Rez de chaussée - Salon

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
54	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,2		0	
55					partie haute (> 1m)	0,4			
56	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
57					partie haute (> 1m)	0			
58	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0		0	
59					partie haute (> 1m)	0,1			
60	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,1		0	
61					partie haute (> 1m)	0,6			
62		Plafond	bois sur solives	Peinture, vernis	mesure 1	0,4		0	
63					mesure 2	0,2			
64	B	Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,2		0	
65					partie haute	0,4			
66	B	Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,4		0	
67					partie haute	0,7			
68	B	Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,1		0	
69					partie haute	0,3			
70	B	Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,7		0	
71					partie haute	0,4			
72	B	Volet	Bois	Peinture	partie basse	0,3		0	
73					partie haute	0,3			
74	B	Grille	Métal	peinture	mesure 1	0,4		0	
75					mesure 2	0,1			
76	B	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,6		0	
77					mesure 2	0,3			

Rez de chaussée - Cage d'escalier

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
78	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0		0	
79					partie haute (> 1m)	0,2			
80		Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,3		0	
81					mesure 2	0,7			
82		Marche d'escalier	Bois	Vernis	mesure 1	0,3		0	
83					mesure 2	0,1			
84		Contre marche d'escalier	Bois	Vernis	mesure 1	0,4		0	
85					mesure 2	0,4			
86		Main courante d'escalier	Bois	Vernis	mesure 1	0,4		0	
87					mesure 2	0,3			

Rez de chaussée - Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
88		Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
89					partie haute (> 1m)	0,2			
90	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,3		0	
91					partie haute (> 1m)	0,2			
92	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,5		0	
93					partie haute (> 1m)	0,1			
94	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
95					partie haute (> 1m)	0,3			
96	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,6		0	
97					partie haute (> 1m)	0,6			
98		Plafond	bois sur solives	Peinture, vernis	mesure 1	0,6		0	
99					mesure 2	0,1			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
100	A	Porte 1	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0,1		0	
101					partie haute (> 1m)	0,5			
102	A	Huisserie Porte 1	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	0,1		0	
103					partie haute (> 1m)	0,2			
104	B	Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
105					partie haute (> 1m)	0,7			
106	B	Huisserie Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,3		0	
107					partie haute (> 1m)	0,2			
108	D	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,7		0	
109					mesure 2	0,7			

Rez de chaussée - Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	carrelage, tapisserie	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Mur	Plâtre	carrelage, tapisserie	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	Plâtre	carrelage, tapisserie	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	D	Mur	Plâtre	carrelage, tapisserie	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-		Plafond	Bois	polystyrène	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
110	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
111					partie haute (> 1m)	0,6			
112	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
113					partie haute (> 1m)	0,2			
114	D	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,1		0	
115					mesure 2	0,1			

Rez de chaussée - Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 16 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
116	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,5		0	
117					partie haute (> 1m)	0,3			
118	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,5		0	
119					partie haute (> 1m)	0			
120	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
121					partie haute (> 1m)	0,2			
122	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,5		0	
123					partie haute (> 1m)	0,2			
124		Plafond	Bois	Peinture	mesure 1	0,5		0	
125					mesure 2	0,6			
-		Plinthes	Carrelage	aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
126	A	Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
127					partie haute (> 1m)	0,4			
128	A	Huisserie Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
129					partie haute (> 1m)	0,4			
130	B	Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,6		0	
131					partie haute (> 1m)	0,7			
132	B	Huisserie Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
133					partie haute (> 1m)	0			
134	B	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,4		0	
135					mesure 2	0,5			
-	C	Fenêtre intérieure	Métal	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Fenêtre extérieure	Métal	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
136	C	Embrasure fenêtre	Bois	Peinture	mesure 1	0,4		0	
137					mesure 2	0			

Rez de chaussée - Dégagement

Nombre d'unités de diagnostic : 31 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 2 soit 6 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
138	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
139					partie haute (> 1m)	0,2			
140	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,2		0	
141					partie haute (> 1m)	0,6			
142	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,1		0	
143					partie haute (> 1m)	0,4			
144	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
145					partie haute (> 1m)	0,4			

146	E	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,5		0	
147					partie haute (> 1m)	0,4			
148	F	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
149					partie haute (> 1m)	0,7			
150	G	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
151					partie haute (> 1m)	0,4			
152	H	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,5		0	
153					partie haute (> 1m)	0,5			
154		Plafond	Bois	Peinture	mesure 1	0,5		0	
155					mesure 2	0,7			
-		Plinthes	Carrelage	aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
156	A	Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
157					partie haute (> 1m)	0,4			
158					mesure 3 (> 1m)	0,7			
159	A	Huisserie Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
160					partie haute (> 1m)	0,2			
161					mesure 3 (> 1m)	0,2			
162	B	Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,1		0	
163					partie haute (> 1m)	0,6			
164					mesure 3 (> 1m)	0,7			
165	B	Huisserie Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
166					partie haute (> 1m)	0,2			
167					mesure 3 (> 1m)	0,4			
168	C	Porte 3	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
169					partie haute (> 1m)	0,1			
170					mesure 3 (> 1m)	0,3			
171	C	Huisserie Porte 3	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,5		0	
172					partie haute (> 1m)	0,3			
173					mesure 3 (> 1m)	0			
-	E	Fenêtre 1 intérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	E	Huisserie Fenêtre 1 intérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	E	Fenêtre 1 extérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	E	Huisserie Fenêtre 1 extérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	E	Fenêtre 2 intérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	E	Huisserie Fenêtre 2 intérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	E	Fenêtre 2 extérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	E	Huisserie Fenêtre 2 extérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
174	F	Porte 4	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
175					partie haute (> 1m)	0,2			
176					mesure 3 (> 1m)	0,7			
177	F	Huisserie Porte 4	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
178					partie haute (> 1m)	0			
179					mesure 3 (> 1m)	0,4			
180	G	Porte 5	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,6		0	
181					partie haute (> 1m)	0,4			
182					mesure 3 (> 1m)	0,6			
183	G	Huisserie Porte 5	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,6		0	
184					partie haute (> 1m)	0,7			
185					mesure 3 (> 1m)	0,6			
186	G	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,7		0	
187					mesure 2	0,1			
188	G	Porte 6	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	8,1	Dégradé (Ecaillage)	3	
189	G	Huisserie Porte 6	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	2,7	Dégradé (Ecaillage)	3	

Rez de chaussée - Débarras

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
190	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
191					partie haute (> 1m)	0,5			
192	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
193					partie haute (> 1m)	0,4			
194	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
195					partie haute (> 1m)	0,4			
196	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
197					partie haute (> 1m)	0,1			
-		Plafond	Bois	polystyrène	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
198	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
199					partie haute (> 1m)	0,4			
200	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,3		0	
201					partie haute (> 1m)	0,1			

Rez de chaussée - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
202	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
203					partie haute (> 1m)	0,5			
204	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,6		0	
205					partie haute (> 1m)	0,2			
206	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,3		0	
207					partie haute (> 1m)	0,5			
208	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,3		0	
209					partie haute (> 1m)	0,2			
210		Plafond	Bois	Tapisserie	mesure 1	0,3		0	

211					mesure 2	0,7			
212	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
213					partie haute (> 1m)	0,4			
214	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
215					partie haute (> 1m)	0,4			

Rez de chaussée - Salle de bain

Nombre d'unités de diagnostic : 16 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	Carrelage, moquette	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Mur	Plâtre	Carrelage, moquette	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	Plâtre	Carrelage, moquette	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	D	Mur	Plâtre	Carrelage, moquette	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
216		Plafond	Bois	moquette	mesure 1	0,7		0	
217					mesure 2	0,5			
218	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,3		0	
219					partie haute (> 1m)	0,7			
220	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
221					partie haute (> 1m)	0,5			
222	A	Fenêtre 1 intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,7		0	
223					partie haute	0,2			
224	A	Huisserie Fenêtre 1 intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,4		0	
225					partie haute	0,3			
226	A	Fenêtre 1 extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,4		0	
227					partie haute	0,2			
228	A	Huisserie Fenêtre 1 extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,7		0	
229					partie haute	0,1			
-	B	Fenêtre 2 intérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Huisserie Fenêtre 2 intérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Fenêtre 2 extérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Huisserie Fenêtre 2 extérieure	Carreaux de verre	Aucun	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
230	D	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,4		0	
231					mesure 2	0,5			

Rez de chaussée - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
232	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
233					partie haute (> 1m)	0,2			
234	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
235					partie haute (> 1m)	0,1			
236	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
237					partie haute (> 1m)	0,6			
238	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,2		0	
239					partie haute (> 1m)	0,1			
240		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,3		0	
241					mesure 2	0,7			
242		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0,4		0	
243					mesure 2	0,6			
244	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
245					partie haute (> 1m)	0,7			
246	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
247					partie haute (> 1m)	0,2			
248	D	Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,4		0	
249					partie haute	0			
250	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,5		0	
251					partie haute	0,2			
252	D	Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,2		0	
253					partie haute	0,7			
254	D	Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,7		0	
255					partie haute	0,4			
256		Volet	Bois	Peinture	partie basse	0,2		0	
257					partie haute	0,4			
258	D	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,7		0	
259					mesure 2	0,2			

1er étage - Mezzanine

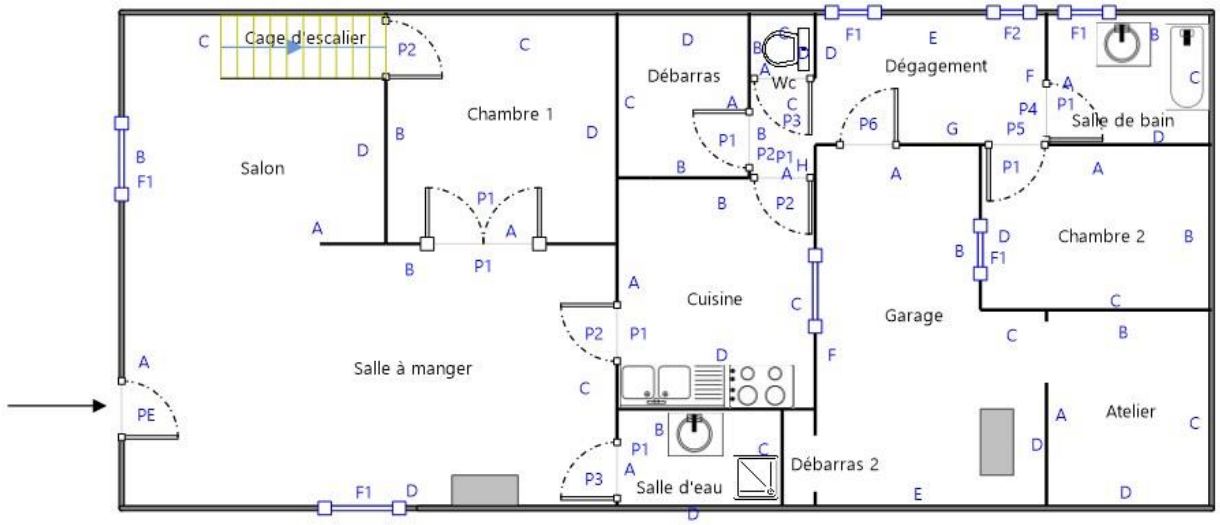
Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

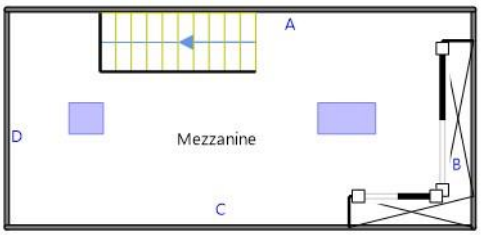
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
260	A	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,6		0	
261					partie haute (> 1m)	0,2			
262	B	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,5		0	
263					partie haute (> 1m)	0,4			
264	C	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,7		0	
265					partie haute (> 1m)	0,7			
266	D	Mur	Plâtre	Tapisserie	partie basse (< 1m)	0,4		0	
267					partie haute (> 1m)	0,5			
268		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,7		0	
269					mesure 2	0			
270		Fenêtre de toit 1 intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,6		0	
271					partie haute	0,7			
272		Huisserie Fenêtre de toit 1 intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,2		0	
273					partie haute	0,7			
274		Fenêtre de toit 1 extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,5		0	
275					partie haute	0,2			

276		Huisserie Fenêtre de toit 1 extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,4		0	
277					partie haute	0,4			
278		Fenêtre de toit 2 intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,2		0	
279					partie haute	0,4			
280		Huisserie Fenêtre de toit 2 intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,3		0	
281					partie haute	0,5			
282		Fenêtre de toit 2 extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,4		0	
283					partie haute	0,7			
284		Huisserie Fenêtre de toit 2 extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0		0	
285					partie haute	0,4			
286	D	Radiateur	Métal	Peinture	mesure 1	0,4		0	
287					mesure 2	0,5			

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la règlementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage





6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	170	31	137	0	0	2
%	100	18 %	81 %	0 %	0 %	1 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (dégradé) sur certaines unités de diagnostic et en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Dans le cas d'une location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale (article L 1334-9 du Code de la Santé Publique).

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Le diagnostic se limite aux zones habitables rendues visibles et accessibles par le propriétaire.

Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès.

Validité du constat :
Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 28/02/2025).

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **BORDEAUX**, le **01/03/2024**

Par : CHASTANET Christophe



7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement,* OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, …) :
  http://www.sante.gouv.fr (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :
  http://www.logement.gouv.fr
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
  http://www.anah.fr/ (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
  http://www.inrs.fr/ (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyer souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : 24/02/Succession/0170
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage : 01/03/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 04 h 10

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 12 février 2014, 23 février 2018 et du 25 juillet 2022 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. Cet état de l'installation intérieure de gaz a une durée de validité de 3 ans. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur.

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Gironde**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
Commune : ..... **33100 BORDEAUX**
Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
Type de bâtiment : ..... **Habitation (maison individuelle)**
Nature du gaz distribué : ..... **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : ..... **Engie**
Installation alimentée en gaz : ..... **OUI**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Propriétaire
Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....
N° de téléphone : .....
Références : .....

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **COUQUIAUD Julien**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG**
Adresse : ..... **71 route de Camarsac**
..... **33670 Sadirac**
Numéro SIRET : **952 449 494 00014**
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **AXA**
Numéro de police et date de validité : ..... **11131571504 / 01/07/24**

Certification de compétence **1545** délivrée par : **LA CERTIFICATION DE PERSONNES**, le **8/03/2023**
Norme méthodologique employée : ..... **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre[1], marque, modèle)	Type[2]	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière SAUNIER DUVAL Installation: 2013	Etanche	30 kW	Atelier	Mesure CO : 0 ppm Photo : PhGaz001 Localisation sur croquis : 001 Entretien appareil : Non Entretien conduit : Non

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ….
(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

Note : Nous vous rappelons l'obligation d'entretien des appareils et de contrôle de la vacuité des conduits de fumées.

Note 2 : Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux installations non contrôlées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des installations concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Note 3 : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle[3] (selon la norme)	Anomalies observées (A1[4], A2[5], DGI[6], 32c[7])	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.
(4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation
(5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
(6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituants la source du danger.
(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

Note : Nous vous rappelons que la responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs, et identification des points de contrôles n'ayant pas pu être réalisés:

1er étage - Combles 1 (Absence de trappe de visite (comble sous rampant)),

Combles - Combles 3 (Absence de trappe de visite)

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation présente dans des bâtiments, parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés.

G. - Constatations diverses

Commentaires :
Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence.

☐ Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
☐ Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
☐ Le conduit de raccordement n'est pas visitable
☐ Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Observations complémentaires :
Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

☒ L'installation ne comporte aucune anomalie.

☐ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

☐ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.

☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

I. - En cas de DGI : actions de l'opérateur de diagnostic

☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
ou
☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :

- référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

J. - En cas d'anomalie 32c : actions de l'opérateur de diagnostic

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;

☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :
Visite effectuée le **01/03/2024.**
Fait à **BORDEAUX**, le **01/03/2024**

Par : COUQUIAUD Julien

COUX'IMMO DIAG
4 allée Alexandra David-Neel
33700 Mérignac • France
Tél. : +33 (0)6 49 77 86 77
SARL au capital de 2 000 €
Siret 952 449 494 000 14 - APE 7120B
N° CEE FR 94 952 449 494

Signature du représentant :

Annexe - Photos

	Photo n° PhGaz001 Localisation : Atelier Chaudière SAUNIER DUVAL (Type : Etanche)
	Photo n° du Compteur Gaz

Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

Tous les travaux réalisés sur l'installation de gaz du logement, y compris les remplacements d'appareils, doivent faire l'objet de l'établissement d'un certificat de conformité modèle 2, conformément à l'arrêté du 23 février 2018 modifié. Seules les exceptions mentionnées à l'article 21 - 4° de l'arrêté du 23 février 2018 modifié dans le guide « modifications mineures » dispensent de cette obligation.

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures.
Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Pour aller plus loin : http://www.developpement-durable.gouv.fr

Etat de l'Installation Intérieure d'Électricité

Numéro de dossier : **24/02/Succession/0170**
Date du repérage : 01/03/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 04 h 10

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles R126-35, 126-4 et 126-36 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Maison individuelle**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
Commune : ..... **33100 BORDEAUX**
Département : ..... **Gironde**
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66**, identifiant fiscal : **NC**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
Périmètre de repérage :..... **Ensemble de la propriété**
Année de construction :..... **< 1949**
Année de l'installation : ..... **< 1949**
Distributeur d'électricité :..... **Engie**
Parties du bien non visitées : ..... **1er étage - Combles 1 (Absence de trappe de visite (comble sous rampant)), rappe de visite)**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX
Téléphone et adresse internet :..... **Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX

3. – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **COUQUIAUD Julien**
Raison sociale et nom de l'entreprise :..... **Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG**
Adresse : ..... **71 route de Camarsac**
..... **33670 Sadirac**
Numéro SIRET : **952 449 494 00014**
Désignation de la compagnie d'assurance :..... **AXA**
Numéro de police et date de validité : ..... **11131571504 / 01/07/24**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** le **8/03/2023** jusqu'au **07/03/2030**. (Certification de compétence **1545**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☒ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☒ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

☒ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. (ex : Salle à manger)
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).
	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (ex : Débarras 1)
	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. (ex : Débarras 1)

Domaines	Anomalies
tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension supérieure à 25 V a.c. ou supérieure ou égale 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. (ex : Débarras 1)
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (ex : Atelier)
	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (ex : Atelier)

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☒ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur (ex : Salle à manger)
	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.(ex : Salle à manger)

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Courant différentiel-résiduel assigné
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Constitution
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre
	Caractéristiques techniques
	Continuité
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Mise en œuvre
	Caractéristiques techniques

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

1er étage - Combles 1 (Absence de trappe de visite (comble sous rampant)),
Combles - Combles 3 (Absence de trappe de visite)

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **01/03/2024**
Etat rédigé à **BORDEAUX**, le **01/03/2024**

Par : COUQUIAUD Julien

COUX'IMMO DIAG
4 allée Alexandra David-Neel
33700 Mérignac • France
Tél. : +33 (0)6 49 77 86 77
SARL au capital de 2 000 €
Siret 952 449 494 000 14 - APE 7120B
N° CEE FR 94 952 449 494

Signature du représentant :

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Photos

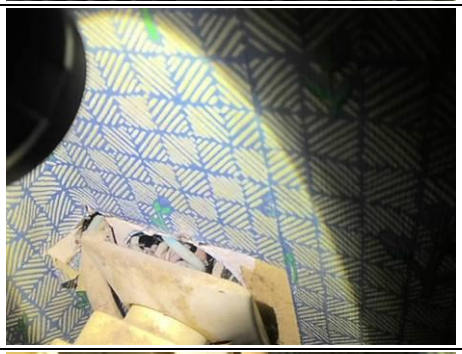
	Photo du Compteur électrique
	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. (ex : Salle à manger)
	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (ex : Débarras 1)
	Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension supérieure à 25 V a.c. ou supérieure ou égale 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. (ex : Débarras 1)

	Photo PhEle004 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (ex : Atelier)
	Photo PhEle005 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (ex : Atelier)
	Photo PhEle006 Libellé de l'anomalie : Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur (ex : Salle à manger)
	Photo PhEle007 Libellé de l'anomalie : Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.(ex : Salle à manger)

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

A. Numéro de dossier : **24/02/Succession/0170**
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 01/03/2024
Heure d'arrivée : 09 h 00
Temps passé sur site : 04 h 10

B. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Gironde**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
Commune : ..... **33100 BORDEAUX**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**
Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 66
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :
☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**
☐ **Présence de termites dans le bâtiment**
☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**
Documents fournis :
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (maison individuelle)**
..... **Ensemble de la propriété**
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:**
33100 BORDEAUX (Information au 16/01/2024)
Niveau d'infestation fort
Arrêté préfectoral
Liste des arrêtés
12-févr-01 - Arrêté préfectoral -

C. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**
Nom et prénom : ..... **Succession CARDIN**
Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales**
33100 BORDEAUX

D. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **COUQUIAUD Julien**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG**
Adresse : ..... **71 route de Camarsac**
33670 Sadirac
Numéro SIRET : **952 449 494 00014**
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **AXA**
Numéro de police et date de validité : ..... **11131571504 / 01/07/24**

Certification de compétence **1545** délivrée par : **LA CERTIFICATION DE PERSONNES**, le **8/03/2023**

E. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Rez de chaussée - Salle à manger,
Rez de chaussée - Salon,
Rez de chaussée - Cage d'escalier,
Rez de chaussée - Chambre 1,
Rez de chaussée - Salle d'eau,
Rez de chaussée - Cuisine,
Rez de chaussée - Dégagement,
Rez de chaussée - Débarras,
Rez de chaussée - Wc,
Rez de chaussée - Salle de bain,
Rez de chaussée - Chambre 2,
Rez de chaussée - Garage,
Rez de chaussée - Atelier,
Rez de chaussée - Débarras 2,
Sous-Sol - Cave,
1er étage - Mezzanine,
1er étage - Combles 2

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez de chaussée		
Salle à manger	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - bois sur solives et Peinture, vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte d'entrée - A - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet 2 - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 1 - B - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 2 - C - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 3 - C - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - D - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet 1 - D - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Linteau de cheminée - D - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Salon	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - bois sur solives et Peinture, vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - B - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - B - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cage d'escalier	Mur - A - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Marche d'escalier - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Contre marche d'escalier - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Main courante d'escalier - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - , A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - bois sur solives et Peinture, vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 1 - A - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 2 - B - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et carrelage, tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et polystyrène	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Plinthes - Carrelage et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 1 - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 2 - B - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - C - Métal et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Embrasure fenêtre - C - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E, F, G, H - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 1 - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 2 - B - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 3 - C - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - E - Carreaux de verre et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - E - Carreaux de verre et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 4 - F - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 5 - G - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 6 - G - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Débarras	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et polystyrène	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bain	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Carrelage, moquette	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et moquette	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - B - Carreaux de verre et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Parquet et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - D - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Garage	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E, F - crépi et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - panneaux PVC et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - B - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Embrasure porte 2 - D - crépi et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte de garage - E - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - F - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Embrasure porte 1 - F - crépi et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Atelier	Sol - Carrelage et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Mur - A, B, C, D - briques et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - béton et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Embrasure porte - A - crépi et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Débarras 2	Sol - Béton et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - crépi et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Isolant et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Embrasure porte - A - crépi et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - C - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Sous-Sol		
Cave	Sol - Béton et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - crépi et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - béton et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Limon d'escalier - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Marche d'escalier - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage		
Mezzanine	Sol - Bois et Moquette collé	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Tapisserie	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre de toit 1 - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre de toit 2 - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Combles 2	Sol - Parquet et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - pierres et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Tuiles sous solives et Isolant	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet et Aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - pierres et aucun	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Tuiles sous solives et Isolant	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

F. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricoles***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :
L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

G. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

1er étage - Combles 1 (Absence de trappe de visite (comble sous rampant)),

Combles - Combles 3 (Absence de trappe de visite)

H. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
1er étage - Combles 1	Toutes	Absence de trappe de visite (comble sous rampant)
Combles - Combles 3	Toutes	Absence de trappe de visite
1er étage - Combles 2	Sol - Mur - Charpente	Partiellement contrôlé dû à l'encombrement et l'isolation
Général	Derrière les plinthes et toutes les faces cachées	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

I. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	Toutes	Général Le bien était occupé et meublé le jour de a visite
Généra	Bois du bâti	Présence d'indices d'infestation des autres agents de dégradation du bois

Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise.
Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées.

Note 1: Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

J. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :
Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Commentaires (Ecart par rapport à la norme, …) :
Néant

K. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence.

L. - Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Visite effectuée le **01/03/2024.**
Fait à **BORDEAUX**, le **01/03/2024**

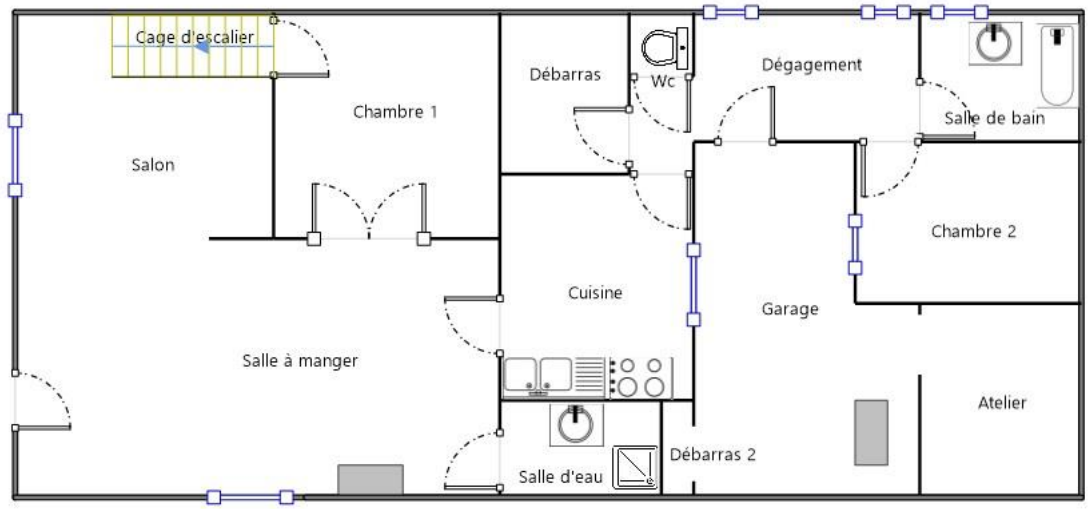
Par : COUQUIAUD Julien

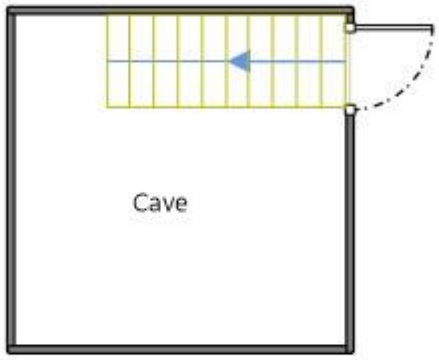
COUX'IMMO DIAG
4 allée Alexandra David-Neel
33700 Mérignac • France
Tél. : +33 (0)6 49 77 86 77
SARL au capital de 2 000 €
Siret 952 449 494 000 14 - APE 7120B
N° CEE FR 94 952 449 494

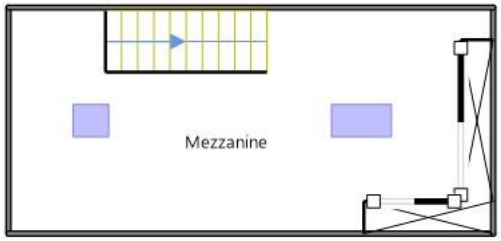
Signature du représentant :

Nota 5 : Un modèle de rapport est fixé par arrêté

Annexe – Croquis de repérage







Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Devis

24/02/Succession/0170

DEVIS N° DE24/0175	Date : 27/02/2024

Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG
71 route de Camarsac, 33670 Sadirac
Tél. : 0649778677 /

SIRET : 952 449 494 00014
Police d'assurance : ..... AXA 11131571504
Code APE : 71.20B
Capital social : 2000 - N°TVA : FR94952449494

Succession CARDIN
26 rue Adolphe Chales
33100 BORDEAUX

Devis valable 1 mois correspondant au(x) dossier(s) :

Référence	Prévue le	Immeuble bâti à visiter
24/02/Succession/0170	*27/02/2024*	*Succession CARDIN 26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX*

Prestations réalisées : Constat amiante avant-vente, Etat relatif à la présence de termites, Exposition au plomb (CREP), Diag. Assainissement, Diag. Installations Gaz, Diag. Installations Electricité, Diagnostic de Performance Energétique, Etat des Risques et Pollutions, Métrage (Surface Habitable)

Référence	Désignation	P.Unit € HT	Taux TVA	Quant.	Remise	Montant € HT	Montant TVA	Montant € TTC
PACK49V-03	Pack Vente - Appartement construit avant le 01/01/1949 - 60 à 99m²	441,67	20	1	20 %	353,33	70,67	424,00
G/PACK-13	Gaz avec pack - Maison de plus de 15ans - 60 à 99m²	58,33	20	1	20 %	46,67	9,33	56,00
Ass/PACK	Assainissement maison de 60 à 99m²	100,00	20	1	20 %	80,00	16,00	96,00
DEP<100	Dépendence <100m² (Offert)	41,67	20	1	100 %	0,00	0,00	0,00

Total HT	480,00 €
Détail TVA	TVA 20% : 96 €
Total TVA	96,00 €
Total TTC	**576,00 €**

(Uniquement si le client est un professionnel :
Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Une indemnité forfaitaire de 40€ pour frais de recouvrement sera appliquée en cas de retard de paiement conformément aux articles L441-9 et L441-10 du code de commerce - Pas d'escompte pour paiement anticipé)

Ce tarif est compris hors coût éventuel de prélèvement et d'analyse de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (coût unitaire pour une analyse en MOLP : 60 € net de taxe / 60 € net de taxe pour une analyse en MET)

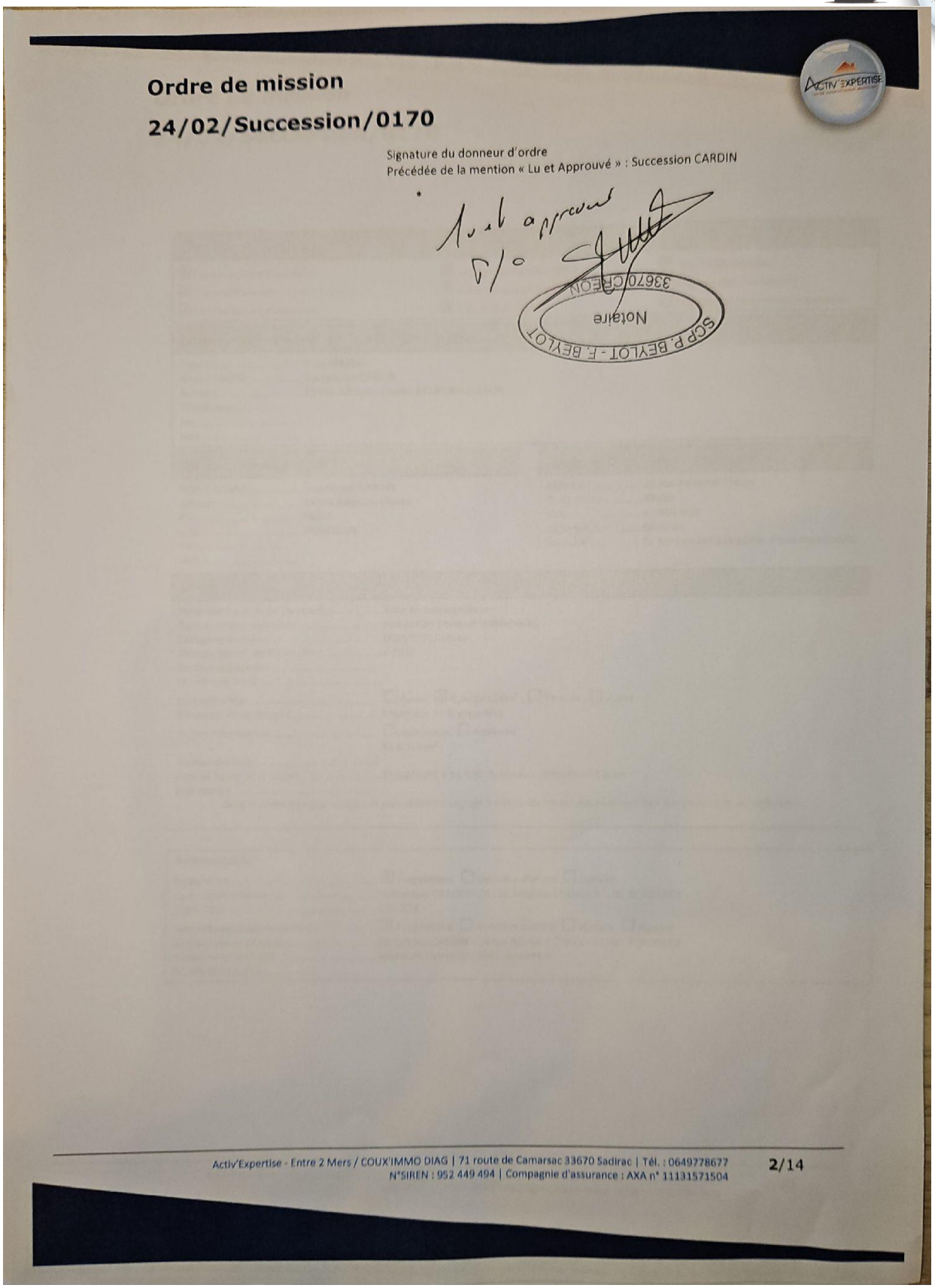
Conditions Générales de Vente et droit de rétractation :

☑ J'ai pris connaissance et j'accepte les conditions générales de vente ci-jointes.

☑ Je renonce expressément à l'exercice du droit de rétractation dont je bénéficie en vertu de l'article L 221-18 du Code de la Consommation

Je reconnais qu'après que le contrat aura été entièrement exécuté, je ne disposerai plus du droit de rétractation. Je suis informé de mon obligation de payer des frais si j'exerce mon droit de rétractation dès lors que j'ai demandé expressément l'exécution du contrat avant la fin du délai de rétractation ; ces frais correspondent au service fourni jusqu'à la communication de ma décision de me rétracter et sont d'un montant proportionnel au prix total de la prestation convenu dans le contrat.

Fait à BORDEAUX, le 27/02/2024



Ordre de mission

24/02/Succession/0170

Signature du donneur d'ordre
Précédée de la mention « Lu et Approuvé » : Succession CARDIN

*

Lu et approuvé
B/O

SCP P. BEYLOT - F. BEYLOT
Notaire
33670 CREON

Ordre de mission

24/02/Succession/0170

Objet de la mission :

- ☒ Constat amiante avant-vente
- ☒ Etat relatif à la présence de termites
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Métrage (Surface Habitable)
- ☒ Exposition au plomb (CREP)
- ☒ Diag. Assainissement
- ☒ Diag. Installations Gaz
- ☒ Diag. Installations Electricité
- ☒ Diagnostic de Performance Energétique

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : Propriétaire
Nom / Société : Succession CARDIN
Adresse : 26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX
Téléphone :
Fax :
Mail :

Désignation du propriétaire

Nom / Société : Succession CARDIN
Adresse : 26 rue Adolphe Chales
CP : 33100
Ville : BORDEAUX
Tel :
Mail :

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 26 rue Adolphe Chales
Code Postal : 33100
Ville : BORDEAUX
Département : Gironde
Précision : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Mission

Personne à contacter (avec tel) : Sans accompagnateur
Type de bien à expertiser : Habitation (maison individuelle)
Catégorie du bien : (IGH/ERP) Autres
Date du permis de construire : < 1949
Section cadastrale :
Numéro de lot(s) :
Lots rattachés : ☐ Cave , ☒ Garage : 26m² , ☐ Terrain , ☐ Autre
Périmètre de repérage : Ensemble de la propriété
Autres informations : ☐ Ascenseur, ☐ Animaux
51 à 100 m²
Remise des clefs :
Date et heure de la visite : 27/02/2024 à 11 h 51 durée approximative 04 h 10
Précisions :

Dans le cadre de notre mission, le propriétaire s'engage à rendre toutes les pièces accessibles lors de la visite du technicien ;

Administratif

Facturation : ☒ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire
Facturation adresse : Succession CARDIN - 26 rue Adolphe Chales - 33100 BORDEAUX
Tarifs TTC : 576,00 €
Destinataire(s) des rapports : ☒ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire ☐ Agence
Destinataire(s) adresse : Succession CARDIN - 26 rue Adolphe Chales - 33100 BORDEAUX
Destinataire(s) e-mail : sebastien.rivierre@33045.notaires.fr
Impératif de date :

Ordre de mission

24/02/Succession/0170

Informations générales :

- Le propriétaire /donneur d'ordre autorise par la présente la diffusion de ses rapports aux différents prestataires liés à sa vente, notamment les agences immobilières, agents mandataires, et notaires.
- Le propriétaire /donneur d'ordre autorise le diagnostiqueur à prendre des photos du bien et à les diffuser sur différents supports tels que : Rapports, site Internet, réseaux sociaux, supports de communication
- Les prix indiqués dans le devis ou la proposition de prix seront valables pendant une période de 30 jours ; au-delà de cette date, toute cotation devra être revalidée.
- La facture émise est exigible dans les délais convenus aux termes du devis ou de la lettre de mission.
- **Protection de vos informations personnelles** : Vos coordonnées sont collectées et enregistrées dans le but de répondre à votre demande. Elles ne seront ni divulguées à des tiers, ni vendues.
- Conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi 2014-344 du 17 mars 2014, dite informatique et libertés, et au règlement européen 2016 / 679 du 27 avril 2016, sur demande, vous bénéficiez d'un droit d'information, de rectification et de suppression de vos données.

Vous pouvez également vous opposer, pour un motif légitime, à l'utilisation de vos données. Si vous souhaitez exercer ces droits, vous pouvez adresser un courrier électronique ou postal aux adresses suivantes : « **j.couquiaud@activexpertise.fr** ou **71 route de Camarsac, 33670,Sadirac** », en précisant dans l'objet « Droit des personnes » et en joignant la copie de votre justificatif d'identité.

Information relative à tout diagnostic :

- Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherché, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés...)
- relatifs à la présente mission.
- Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels de diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Spécificité au constat termites / parasitaire :

- En conformité avec la norme NF P03-200 et la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).
- Au cours de sa mission, le technicien sera éventuellement amené à pratiquer des prélèvements (champignons lignivore...) qui engendrera un complément de facturation, afin de pouvoir conclure son rapport.

Spécificité au diagnostic amiante :

- Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

- Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

- Dans le cadre des arrêtés du 31 Mars 2021, des données d'entrées supplémentaires doivent être précisées pour l'élaboration d'un DPE. Notre cabinet fournit au donneur d'ordre la liste des documents nécessaires à la réalisation de la mission, et celui-ci s'engage à les transmettre avant la visite du technicien. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, la responsabilité du propriétaire sera engagée, et il reconnait avoir été informé que la note pourra être faussée par manque d'information.
- Dans le cas des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation, il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité à l'audit énergétique :

Dans le cadre du Décret n°2022-780 du 4 mai 2022, les logements (maisons individuelles et immeubles collectifs en monopropriété) classés F ou G par le DPE sont soumis à la réalisation d'un Audit Energétique Obligatoire.

- Le propriétaire ou son représentant s'engage à donner l'accès à l'auditeur à tous les locaux constituant le bien, par tout moyen sécurisé. Il tiendra à disposition toutes les factures disponibles liées à la performance énergétique du bien : facture du système de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de rafraîchissement, factures de travaux de rénovation énergétique (isolation, portes, fenêtres, etc...), ainsi que tous les documents administratifs liés à la construction (permis de construire, plans, etc...).
- Dans le cadre de sa mission, l'auditeur sera éventuellement amené à effectuer des recherches pouvant nécessiter le démontage de certains éléments (blocs de prises par exemple), ou le perçage de certaines parois. Le propriétaire ou son représentant lui en donne accord. Il est à noter qu'aucune remise en état initial ne sera effectuée par l'auditeur.
- Au cours de ses investigations, l'auditeur sera amené à mettre en service les systèmes (chauffage, production d'eau chaude, ventilations, etc...). La présence du propriétaire ou de son représentant est donc indispensable au bon déroulement de la mission.

Spécificité au diagnostic Installations Intérieures Gaz :

- Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant la durée du diagnostic l'alimentation en gaz effective de l'installation et le fonctionnement normal des appareils d'utilisation. Il est rappelé qu'en cas de détection d'un Danger Grave et Immédiat, le diagnostiqueur devra interrompre l'alimentation en gaz de tout ou partie de l'installation.

Spécificité au diagnostic de l'Installation Intérieure d'électricité :

- Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Ordre de mission

24/02/Succession/0170

Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.
Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence.

Fait à BORDEAUX, le 27/02/2024
Signature du donneur d'ordre
Précédée de la mention « Lu et Approuvé » : Succession CARDIN

NOUS CONTACTER
VOS AGENTS GENERAUX
D'ASSURANCES EXCLUSIFS
AXA FRANCE
SPEC AXA 3C
M CHOLLET - CLAVEL - COUQUIAUD
N° Orias : 07014001 - 07013339 - 12068556
Site Orias: www.orias.fr

agence.axa.fr/chollet-couquiaud-clavel
axa.fr/monaxa

Assurance et Banque

SARL COUX IMMO DIAG
4 ALL ALEXANDRA DAVID NEEL
RESIDENCE ARBORESENS BAT 5
33700 MERIGNAC

LE 5 juillet 2023

VOS REFERENCES

Contrat n° 11131572504
Client n° 3466587604

ATTESTATION RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :
SARL COUX IMMO DIAG
est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 11131572504** ayant pris effet le **01/07/2023** garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers, ainsi que les clients, du fait des activités suivantes

Période de Validité du **01/07/2023 au 01/07/2024**

DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER ADHERENT A LA FRANCHISE ACTIV'EXPERTISE

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :
- L'état des risques et pollution

Agence de Pineuilh
2 Avenue Paul Broca
33220 Pineuilh
☎ 05 57 46 52 04
agence.3cpineuilh@axa.fr

Agence de Monségur
31 place Robert Darniche
33580 Monsegur
☎ 05 56 61 35 32
agence.3cmonsegur@axa.fr

Agence de Castillon
22 place Orus
33350 Castillon
☎ 05 57 40 30 40
agence.3ccastillon@axa.fr

PEFC 10-31-1598
Réf. 560472 08 2017

1/2

Assurance et Banque

Diagnostics annexes :
Assainissement collectif
Diagnostic Loi Carrez
Etat de la conformité de la Sécurité piscine
Etat des lieux locatifs
Mesure du radon dans les maisons individuelles et immeubles à usage d'habitation

Diagnostic Loi Pinel
Bilans thermiques : infiltrométrie limitée au contrôle de conformité a la RT 2012 et RE 2020.
Bilans thermiques : thermographie infrarouge.
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux (hors milieu industriel)
Diagnostic Eco Prêt
Diagnostic Loi Boutin
Calcul des millièmes
Diagnostic Technique SRU

ACTIVITE ACCESSOIRE OPTIONNELLE :
- Diagnostic "Amiante" Recherche d'Amiante avant travaux ou démolition.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
La présente attestation est valable pour la période du **01/07/2023** au **01/07/2024** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PINEUILH le 4 juillet 2023

SPECAXA 3C
Jean-Marc COUQUIAUD N° orias : 12068556
Bertrand CHOLLET N° orias : 07013339
Laurent CLAVEL N° orias : 07014001
33220 PINEUILH : Tél 05 57 46 52 04
33580 MONSEGUR : Tél 05 56 61 35 32
33350 CASTILLON : Tél 05 57 40 30 40

PEFC 10-31-1598

Réf. 960472 08 2017

2/2

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°1545

Monsieur COUQUIAUD Julien

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
DPE individuel Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétique** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
DPE avec mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Electricité Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Gaz Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030
Termites Métropole Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 08/03/2023 : - Date d'expiration : 07/03/2030

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 08/03/2023, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – 33600 PESSAC
Salles d'examens: 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

preventimmo

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 24/02/Succession/0170
Mode EDITION***
Réalisé par Julien COUQUIAUD
Pour le compte de Activ'Expertise France

Date de réalisation : 3 mars 2024 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019, modifié le 31 mars 2022.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
26 Rue Adolphe Châles
33100 Bordeaux

Référence(s) cadastrale(s):
AW0066

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
Succession CARDIN
Acquéreur
Succession CARDIN



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	05/12/2023	oui	oui (1)	p.3
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	21/02/2019	non	-	p.3
Zonage de sismicité : 2 - Faible (3)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert (4)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit (5)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	41 sites* à - de 500 mètres

ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux ".
(2) Secteur d'Information sur les Sols.
(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.
Septeo Solutions Proptech

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
 **Inondation**	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	**Oui**	*Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	AZI : Atlas des Zones Inondables	**Non**	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	**Oui**	*Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).*
 **Installation nucléaire**		**Non**	-
 **Mouvement de terrain**		**Non**	-
 **Pollution des sols, des eaux ou de l'air**	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés*
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
 **Cavités souterraines**		**Non**	-
 **Canalisation TMD**		**Non**	-

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Déclaration de sinistres indemnisés 7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 9
Annexes 10

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — Document réalisé le : 03/03/2024

Parcelle(s) : AW0066
26 Rue Adolphe Châles 33100 Bordeaux

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	oui [x]	non [ ]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [x] — Crue torrentielle [ ] — Remontée de nappe [ ] — Submersion marine [ ] — Avalanche [ ]
Mouvement de terrain [ ] — Mvt terrain-Sécheresse [ ] — Séisme [ ] — Cyclone [ ] — Eruption volcanique [ ]
Feu de forêt [ ] — autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui[1] [ ]	non [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés [1]	oui [ ]	non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui [ ]	non [x]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers [ ] — Affaissement [ ] — Effondrement [ ] — Tassement [ ] — Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ] — Pollution des eaux [ ] — autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui [ ]	non [x]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui [ ]	non [x]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel [ ] — Effet thermique [ ] — Effet de surpression [ ] — Effet toxique [ ] — Projection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui [ ]	non [x]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 [ ] Très faible — zone 2 [x] Faible — zone 3 [ ] Modérée — zone 4 [ ] Moyenne — zone 5 [ ] Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 [ ] Faible — zone 2 [x] Faible avec facteur de transfert — zone 3 [ ] Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* — oui [ ] non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui [ ] non [x]

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 33-2019-02-21-002 du 21/02/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui [ ]	non [x]

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ] — non [ ] — zonage indisponible [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui [ ]	non [ ]
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	Succession CARDIN	à		le	
Acquéreur	Succession CARDIN	à		le	

[1] cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.
1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023

Concerné*

** L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques*



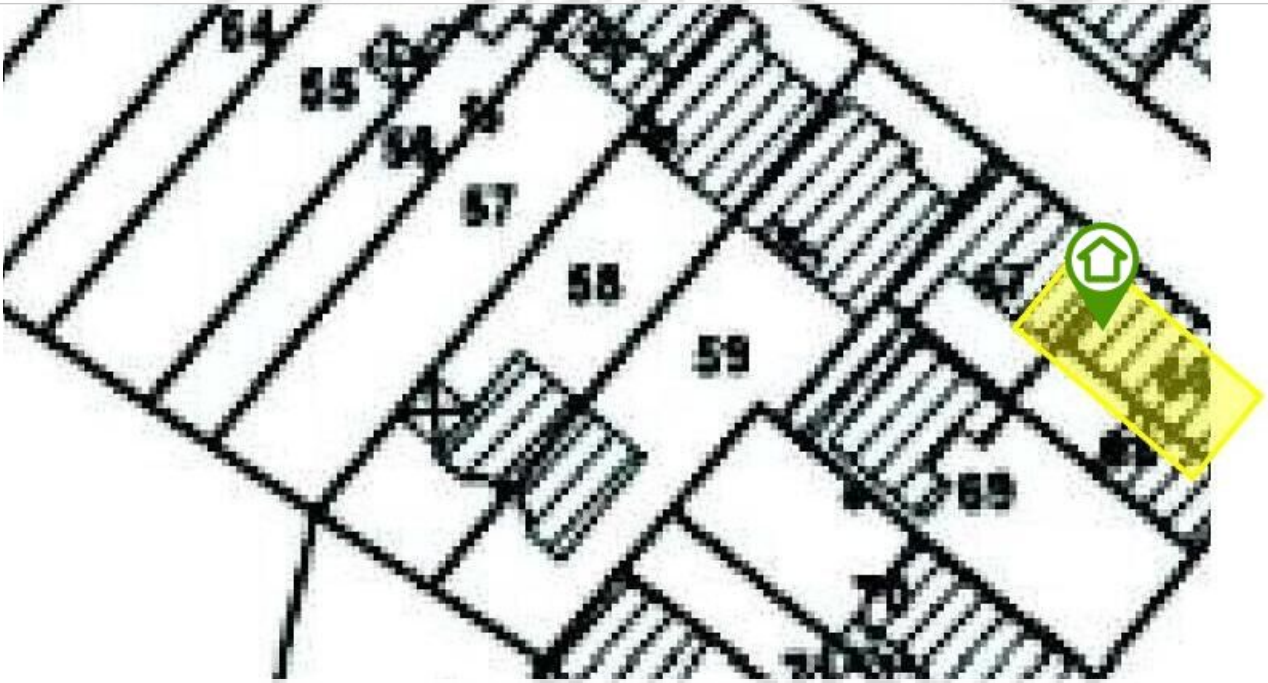
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Pollution des sols

SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/06/2021	19/06/2021	02/07/2021	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2020	11/05/2020	03/12/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/05/2018	26/05/2018	03/11/2018	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	30/06/2017	20/10/2018	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/07/2013	27/07/2013	13/09/2013	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2012	31/03/2012	25/05/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/08/2011	02/08/2011	01/12/2011	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	17/07/2012	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2010	30/09/2010	03/01/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	02/04/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	13/05/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	31/12/2002	22/05/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/05/2000	08/05/2000	22/04/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine - Glissement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1998	29/04/1998	13/11/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	14/07/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	30/06/1998	05/02/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	03/04/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	07/02/1996	08/02/1996	17/04/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1995	31/12/1996	18/02/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1995	30/09/1995	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/08/1992	09/08/1992	28/03/1993	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	17/10/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	20/12/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1996	19/07/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/05/1997	28/03/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/02/1990	15/02/1990	23/03/1990	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1990	31/12/1990	17/04/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	27/12/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1989	15/12/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/03/1988	21/03/1988	19/06/1988	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/09/1987	01/09/1987	11/11/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/09/1986	24/09/1986	14/02/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/09/1986	15/09/1986	09/01/1987	☐

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/08/1983	09/08/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/07/1983	27/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/07/1983	04/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1983	24/06/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1983	31/05/1983	18/11/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

Préfecture : Bordeaux - Gironde
Commune : Bordeaux

Adresse de l'immeuble :
26 Rue Adolphe Châles
Parcelle(s) : AW0066
33100 Bordeaux
France

Etabli le : _____

Vendeur :

_____

Succession CARDIN

Acquéreur :

_____

Succession CARDIN

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 05/12/2023, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "activité industrielle implantée en zone inondable (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 86,87
- Quelle que soit la zone et sous la condition "aire de stationnement ou garage souterrain (gestionnaire, public ou privé)." : référez-vous au règlement, page(s) 94
- Quelle que soit la zone et sous la condition "bassin ou piscine (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 86
- En zone "rouges (toutes les zones nuances de rouges)" et sous la condition "bien collectif (zone refuge) (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 85
- Quelle que soit la zone et sous la condition "canalisation (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 86
- Quelle que soit la zone et sous la condition "cuve à combustible (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 86
- Quelle que soit la zone et sous la condition "cuve à combustibles ou tout stockage de produits dangereux ou tous produits susceptibles de polluer par contact avec l?eau (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 87
- Quelle que soit la zone et sous la condition "garage ou aire de stationnement souterrain inondable (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 88
- En zone "rouges (toutes les zones nuances de rouges)" et sous la condition "habitation (zone refuge) (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 85
- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouverture (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 86
- En zone "rouges (toutes les zones nuances de rouges)" et sous la condition "site industriel (zone refuge) (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 87
- Quelle que soit la zone et sous la condition "société concessionnaire de transports en commun (responsable)." : référez-vous au règlement, page(s) 91,94
- Quelle que soit la zone et sous la condition "société concessionnaire des réseaux de distribution de fluides (eau, énergie, télécommunications?) (responsable)." : référez-vous au règlement, page(s) 91,92
- Quelle que soit la zone et sous la condition "stockage de produits dangereux ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l?eau (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 85,86
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement culturel ou administration (responsable)." : référez-vous au règlement, page(s) 91,93
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement de soins aux personne (responsable)." : référez-vous au règlement, page(s) 91,92
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement requis pour la protection civile (responsable)." : référez-vous au règlement, page(s) 91,93,94
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement scolaire (y compris crèche ou établissement similaire) (responsable)." : référez-vous au règlement, page(s) 91,93
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement sensible (gestionnaire, public ou privé)." : référez-vous au règlement, page(s) 94

Documents de référence

> Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023

> Note de présentation du PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Activ'Expertise France en date du 03/03/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°33-2019-07-23-004 en date du 23/07/2019, modifié le 31/03/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 05/12/2023
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019, modifié le 31 mars 2022

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023
- Cartographie réglementaire du SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Risques et Gestion de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques
Naturels Terrestres et Technologiques

Bordeaux, le 23 JUIL. 2019

ARRÊTÉ DU 23 juillet 2019

MODIFIANT LA LISTE DES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, articles R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU l'arrêté ministériel du 9 février 2005 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2019 portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communautés de communes de Bordeaux Métropole, du Bazadais, de Blaye, Convergence Garonne, du Créonnais, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire, du Sud Gironde, Castillon Pujols, des Coteaux Bordelais, de l'Estuaire, du Fronsadais, du Grand Cubzaguais, du Grand Saint Emilionnais, Jalle Eau Bourde, Lattitude Nord Gironde, Medoc Coeur presqu'Ile, Médullienne, de Montesquieu, du Pays Foyen, des Portes entre Deux Mers, du Réolais en Sud Gironde, Rurales de l'Entre Deux Mers, du Secteur Saint Loubès, du Val de l'Eyre, ainsi que sur les communautés d'agglomération du Libournais, du Bassin d'Arcachon Nord et du Bassin d'Arcachon Sud ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015-108 du 11 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle «Val de Virvée» issue de la fusion des communes de Aubie et Espessas, de Saint-Antoine et de Salignac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-08-01-001 du 01 aout 2016 portant création de la commune nouvelle «Castets et Castillon» issue de la fusion des communes de Castets-en-Dorthe et de Castillon-de-castets ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-11-17-001 du 17 novembre 2017 portant création de la commune nouvelle «Margaux-Cantenac» issue de la fusion des communes de Margaux et de Cantenac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-007 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Blaignan-Prignac» issue de la fusion des communes de Blaignac et de Prignac en Médoc ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-008 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Val de Livenne» issue de la fusion des communes de Marcillac et de Saint-Caprais-de-Blaye ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-009 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Porte de Benauge» issue de la fusion des communes d'Arbis et de Cantois ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Considérant que la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la fusion de plusieurs communes ;

Considérant que la prise en compte des zones à potentiel radon et les secteurs d'information sur les sols modifie la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde.

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde du 29 octobre 2012.

Article 2 :

Dans le département de la Gironde, la liste des communes pour lesquelles s'applique l'obligation de joindre un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location, est la suivante : ABZAC, AMBARES et LAGRAVE, AMBES, ANDERNOS les BAINS, ANGLADE, ARBANATS, ARCACHON, ARCINS, ARES, ARSAC, ARTIGUES PRES BORDEAUX, Les ARTIGUES de LUSSAC, ARVEYRES, ASQUES, AUDENGE, AVENSAN, AYGUEMORTES les GRAVES, BAGAS, BARIE, BARON, BARSAC, BASSANNE, BASSENS, BAURECH, BAYAS, BAYON SUR GIRONDE, BEAUTIRAN, BEGADAN, BEGLES, BEGUEY, BELIN-, BELIET, BERSON, BEYCHAC ET CAILLAU, BIGANOS, Les BILLAUX, BLAIGNAC, BLAIGNAN- PRIGNAC, BLANQUEFORT, BLAYE, BLESIGNAC, BONNETAN, BONZAC, BORDEAUX, BOULIAC, BOURDELLES, BOURG, Le BOUSCAT, BRANNE, BRAUD et SAINT LOUIS, La BREDE, BRUGES, CABANAC et VILLAGRAINS, CABARA, CADARSAC, CADAUJAC, CADILLAC, CADILLAC en FRONSADAIS, CAMARSAC, CAMBES, CAMBLANES et MEYNAC, CAMIAC et SAINT DENIS, CAMIRAN, CAMPS SUR l'ISLE, CAMPUGNAN, CANEJAN, CAPIAN, CAPTIEUX, CARBON BLANC, CARCANS, CARIGNAN de BORDEAUX, CARS, CARTELEGUE, CASSEUIL, CASTELNAU de MEDOC, CASTETS et CASTILLON, CASTILLON la BATAILLE, CASTRES-GIRONDE, CAUDROT, CAVIGNAC, CENAC, CENON, CERONS, CESTAS, CEZAC, CHAMADELLE, CISSAC – MEDOC, CIVRAC de BLAYE, CIVRAC sur DORDOGNE, CIVRAC en MEDOC, COMPS, COUQUEQUES, COURS DE MONSEGUR, COUTRAS, COUTURES, CREON, CROIGNON, CUBNEZAIS, CUBZAC LES PONTS, CURSAN, CUSSAC FORT MEDOC, DAIGNAC, DARDENAC, DIEULIVOL, DONNEZAC, Les EGLISOTTES et CHALAURES, ESPIET, Les ESSEINTES, ETAULIERS, EYNESSE, EYRANS, EYSINES, FALEYRAS, FARGUES SAINT HILAIRE, Le FIEU, FLAUJAGUES, FLOIRAC, FLOUDES, FONTET, FOURS, FRONSAC, GAILLAN en MEDOC, GALGON, GAURIAC, GAURIAGUET, GENERAC, GENISSAC, GIRONDE SUR DROPT, GOURS, GRADIGNAN, GRAYAN et L'HOPITAL, GREZILLAC, GUILLAC, GUILLOS, GUÎTRES, GUJAN-MESTRAS, Le HAILLAN, HAUX, HOSTENS, HOURTIN, HURE, ISLE SAINT GEORGES, IZON, JAU-, DIGNAC et LOIRAC, JUILLAC, LABARDE, LACANAU, LAGORCE, LALANDE DE POMEROL, LAMARQUE, LAMOTHE LANDERRON, La LANDE DE FRONSAC, LANDERROUET SUR SEGUR, LANGOIRAN, LANGON, LANSAC, LANTON, LAPOUYADE, LARUSCADE, LATRESNE, LEGE CAP FERRET, LEOGEATS, LEOGNAN, LESPARRE MEDOC, LESTIAC SUR GARONNE, LIBOURNE, LIGNAN de BORDEAUX, LORMONT, LOUBENS, LOUPES, LOUPIAC, LOUPIAC de la REOLE, LUDON-MEDOC, LUGAIGNAC, LUGON et l'ILE du CARNEY, LUSSAC, MACAU, MADIRAC, MARANSIN, MARCENAIS, MARGAUX-CANTENAC, MARIONS, MARSAS, MARTIGNAS SUR JALLE, MARTILLAC, MAZION, MERIGNAC, MESTERRIEUX, MIOS, MOMBRIER, MONGAUZY, MONSEGUR, MONTAGNE, MONTAGOUDIN, MONTUSSAN, MORIZES, MOUILLAC, MOULIETS et VILLEMARTIN, MOULIS EN MEDOC, MOULON, NAUJAC SUR MER, NEAC, NERIGEAN, NEUFFONS, ORDONNAC, PAILLET, PAREMPUYRE, PAUILLAC, Les PEINTURES, PELLEGRUE, PERISSAC, PESSAC, PESSAC SUR DORDOGNE, PETIT PALAIS et CORNEMPS, PEUJARD, LE PIAN MEDOC, LE PIAN-SUR-GARONNE, PINEUILH, PLASSAC, PLEINE SELVE, PODENSAC, POMEROL, POMPIGNAC, PONDAURAT, PORCHERES, Le PORGE, PORTETS, Le POUT, PREIGNAC, PRIGNAC et MARCAMPS, PUGNAC, PUJOLS SUR CIRON, LE PUY, PUYBARBAN, QUEYRAC, QUINSAC, RAUZAN, REIGNAC, La REOLE, RIMONS, RIONS, La RIVIERE, ROQUEBRUNE, SABLONS, SADIRAC, SAILLANS, SAINT AIGNAN, SAINT ANDRE de CUBZAC, SAINT ANDRE ET APPELLES, SAINT ANDRONY, SAINT ANTOINE SUR l'ISLE, SAINT AUBIN de BLAYE, SAINT AUBIN de BRANNE, SAINT AUBIN de MEDOC, SAINT AVIT de SOULEGE, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE, SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, SAINT CHRISTOLY DE BLAYE, SAINT CHRISTOLY DE MEDOC, SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE, SAINT CHRISTOPHE DES BARDES, SAINT CIERS d'ABZAC, SAINT CIERS de CANESSE, SAINT CIERS SUR GIRONDE, SAINT DENIS de PILE, SAINT EMILION, SAINT ESTEPHE, SAINT GENES de BLAYE, SAINT GENES de FRONSAC, SAINT GENES de LOMBAUD, SAINT GERMAIN d'ESTEUIL, SAINT GERMAIN du PUCH, SAINT GERMAIN de la RIVIERE, SAINT GERVAIS, SAINT GIRONS d'AIGUEVIVES, SAINT HIPPOLYTE, SAINT JEAN d'ILLAC, SAINT JEAN de BLAIGNAC, SAINT JULIEN BEYCHEVELLE, SAINT LAURENT d'ARCE, SAINT LAURENT des COMBES, SAINT LAURENT MEDOC, SAINT LEON, SAINT LOUBERT, SAINT LOUBES, SAINT LOUIS de MONTFERRAND, SAINT MACAIRE, SAINT MAGNE de CASTILLON, SAINT MAIXANT, SAINT

MARIENS, SAINT MARTIN de LAYE, SAINT MARTIN de LERM, SAINT MARTIN de SESCAS, SAINT MARTIN du BOIS, SAINT MARTIN LACAUSSADE, SAINT MEDARD d'EYRANS, SAINT MEDARD de GUIZIERES, SAINT MEDARD en JALLES, SAINT MICHEL DE FRONSAC, SAINT PALAIS, SAINT PARDON de CONQUES, SAINT PAUL, SAINT PEY d'ARMENS, SAINT PEY de CASTETS, SAINT PIERRE d'AURILLAC, SAINT PIERRE de MONS, SAINT QUENTIN de BARON, SAINT ROMAIN la VIRVEE, SAINT SAUVEUR, SAINT SAUVEUR de PUYNORMAND, SAINT SAVIN, SAINT SEURIN de BOURG, SAINT SEURIN de CADOURNE, SAINT SEURIN de CURSAC, SAINT SEURIN SUR L'ISLE, SAINT SULPICE de FALEYRENS, SAINT SULPICE de GUILLERAGUES, SAINT SULPICE et CAMEYRAC, SAINT TROJAN, SAINT VINCENT de PAUL, SAINT VINCENT de PERTIGNAS, SAINT VIVIEN de BLAYE, SAINT VIVIEN de MEDOC, SAINT YZAN de SOUDIAC, SAINT YZANS de MEDOC, SAINTE CROIX du MONT, SAINTE EULALIE, SAINTE FLORENCE, SAINTE FOY la GRANDE, SAINTE HELENE, SAINTE TERRE, SALLEBOEUF, SAMONAC, SAUGON, SAUMOS, La SAUVE, SAVIGNAC de L'ISLE, SOULAC SUR MER, SOUSSANS, TABANAC, Le TAILLAN MEDOC, TAILLECAVAT, TALAIS, TALENCE, TARGON, TARNES, TAURIAC, Le TEICH, Le TEMPLE, La TESTE DE BUCH, TEUILLAC, TIZAC de CURTON, TIZAC de LAPOUYADE, TOULENNE, Le TOURNE, TRESSES, VALEYRAC, VAL-de- LIVENNE, VAL DE VIRVEE, VAYRES, VENDAYS MONTALIVET, VENSAC, VERAC, VERDELAIS, Le VERDON SUR MER, VERTHEUIL, VIGNONET, VILLANDRAUT, VILLEGOUGE, VILLENAVE d'ORNON, VILLENEUVE, VIRELADE, VIRSAC, YVRAC.

Le détail des risques par commune fait l'objet d'un arrêté spécifique fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

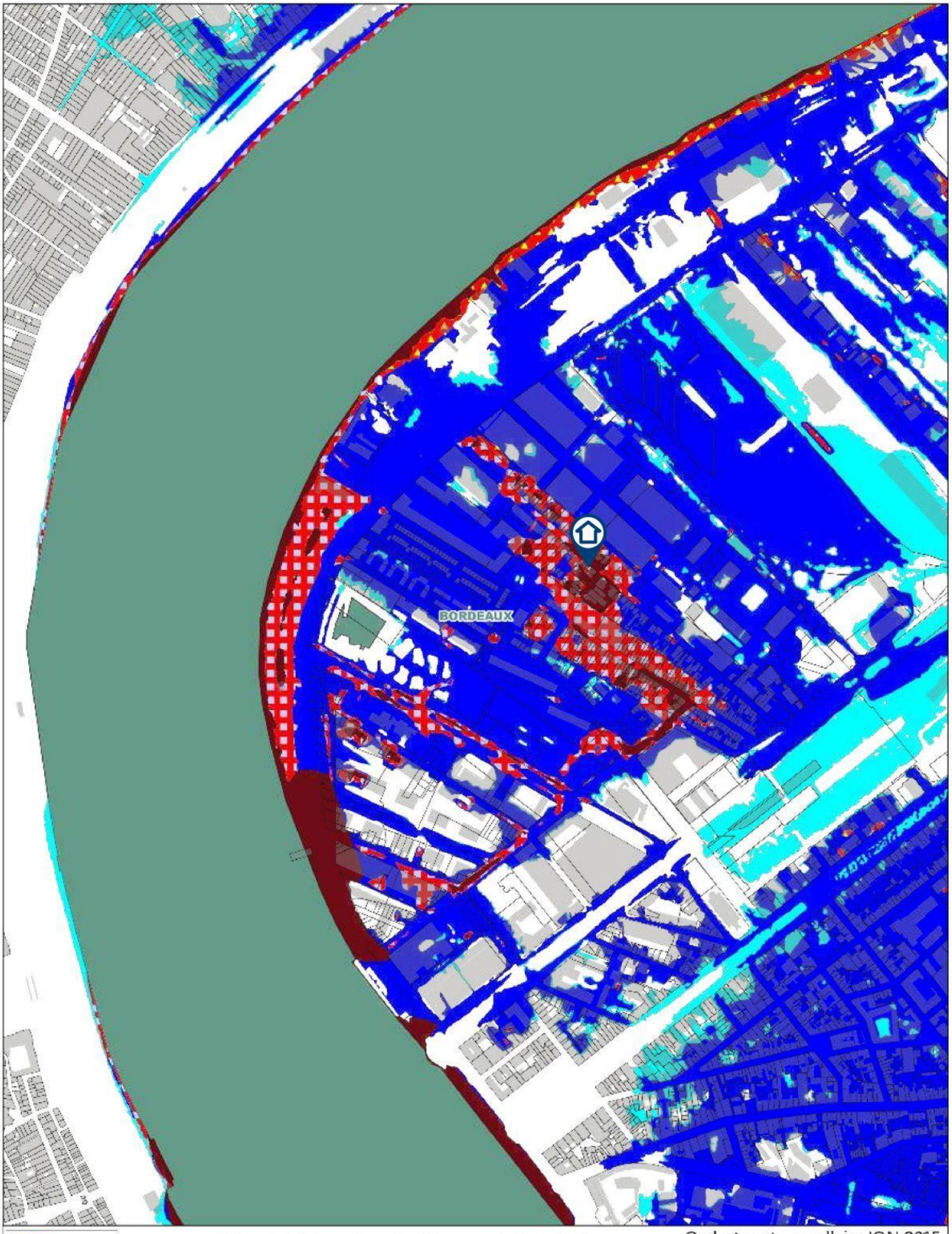
Article 3 :
Une copie du présent arrêté sera adressée à l'ensemble des maires du département de la Gironde et à la chambre départementale des notaires. Il sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, mentionné dans un journal local et accessible sur le site internet des services de la préfecture (http://www.gironde.gouv.fr).

Article 4 :
En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Article 5 :
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) et Mesdames et Monsieurs les maires du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

La Préfète

Fabienne BUCCIO



PRÉFET
DE LA GIRONDE

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Commune de Bordeaux

Cartes de zonage

Cadastre et parcellaire IGN 2015

Réseau hydraulique

Limites communales

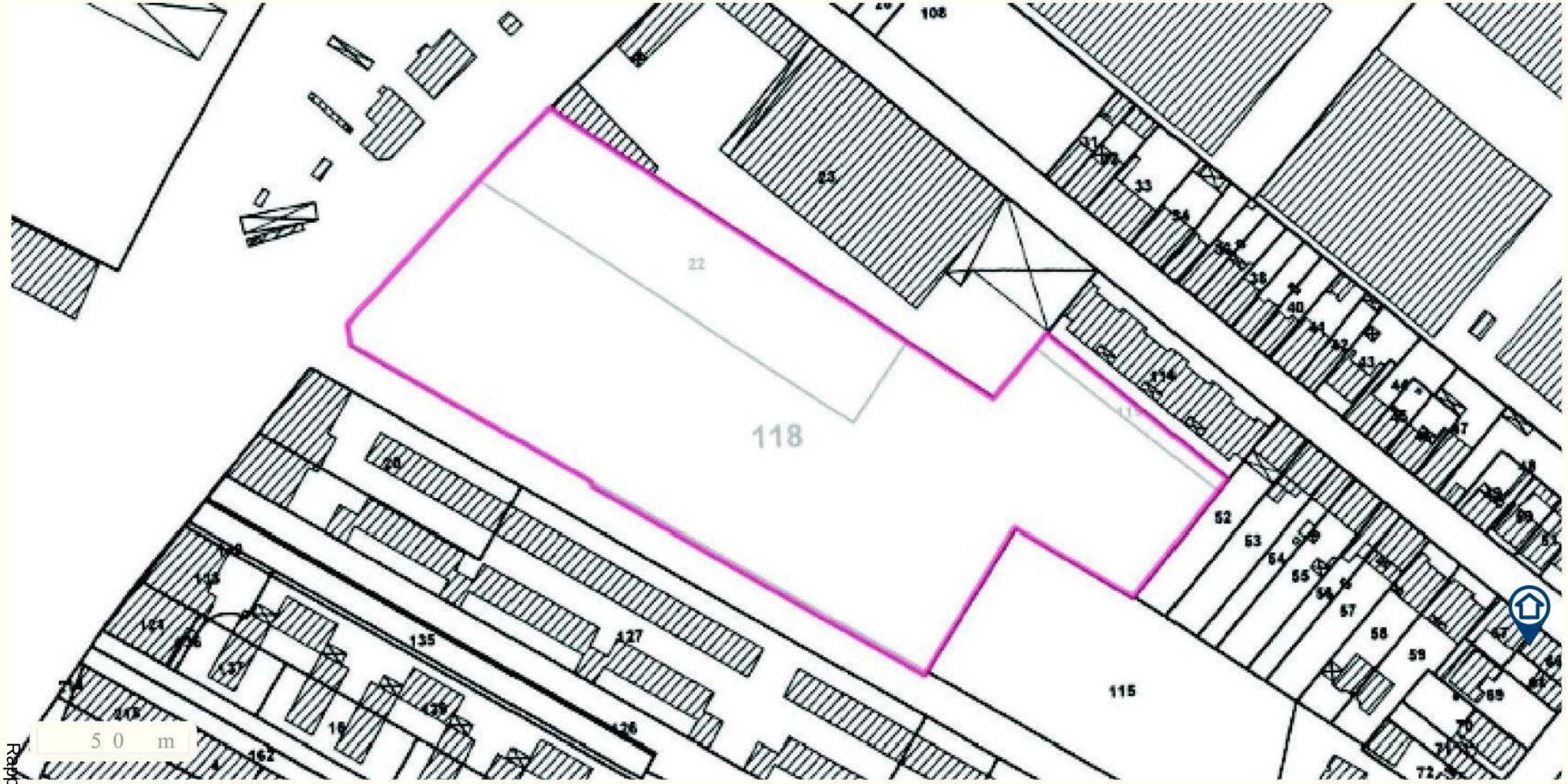
0 50 100 150 200 250 m

DDTM 33 / SRGC / PPRL

Zoom 12 / 17

Décembre 2023

1/5 000



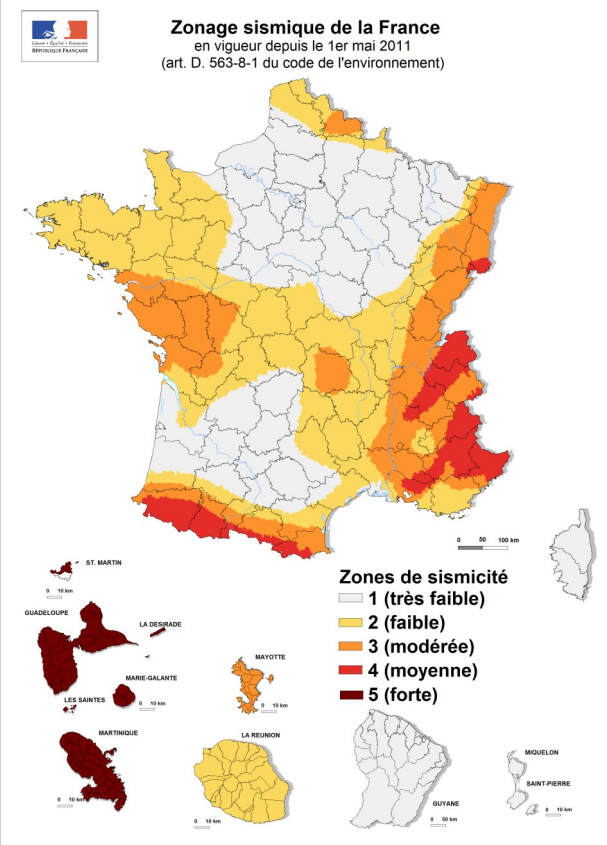
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 33SIS06208

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures …)

<table>
<tr><th colspan="2">Pour les bâtiments neufs</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr>
<tr><td>I</td><td>  </td><td colspan="5">Aucune exigence</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II</td><td>  </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td>Règles CPMI-EC8 Zones 3/4</td><td colspan="2">Règles CPMI-EC8 Zone5</td></tr>
<tr><td>  </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td colspan="3">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>III</td><td>  </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>IV</td><td>  </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
</table>

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

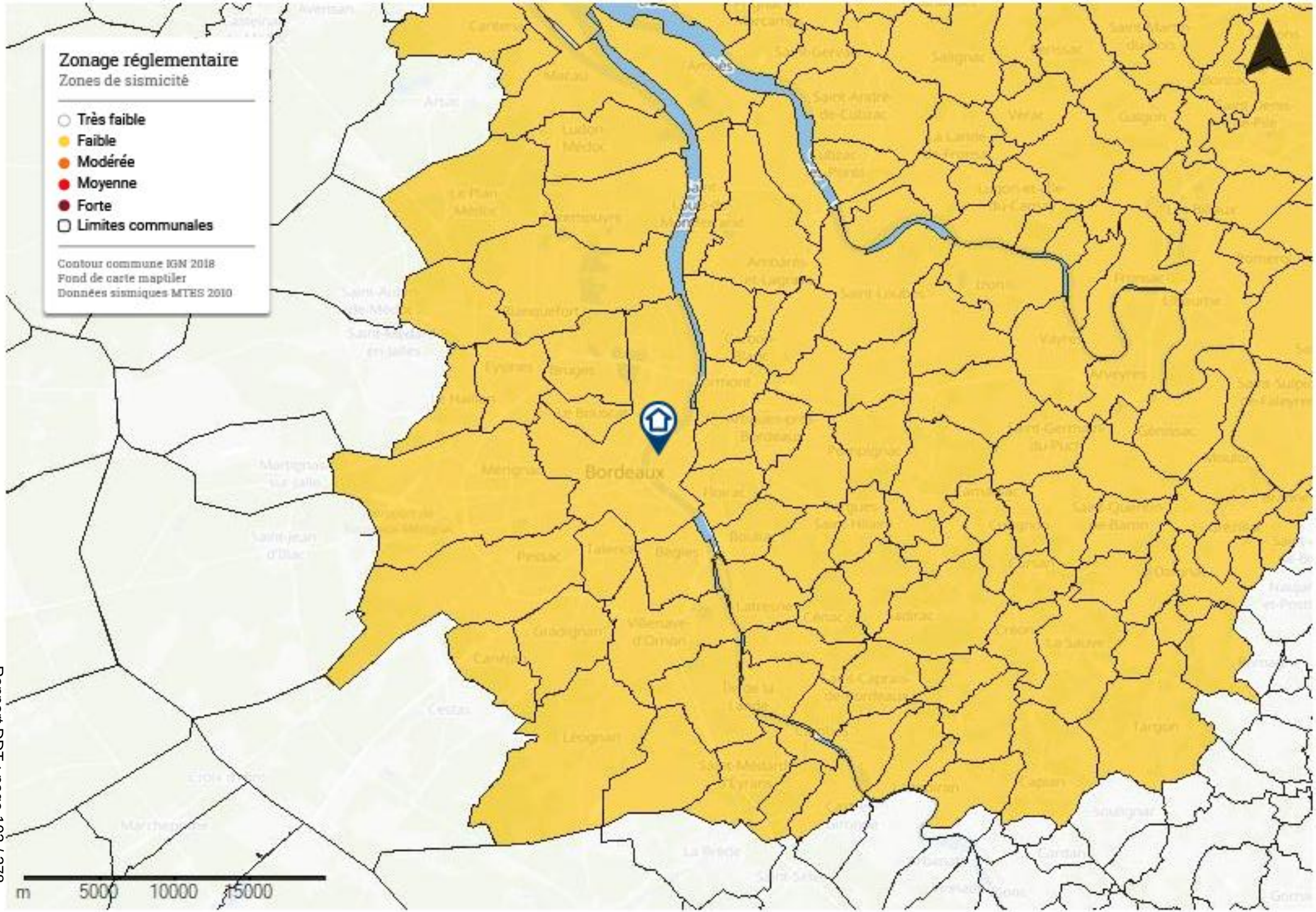
Pour connaitre, votre zone de sismicité: **https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »**

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

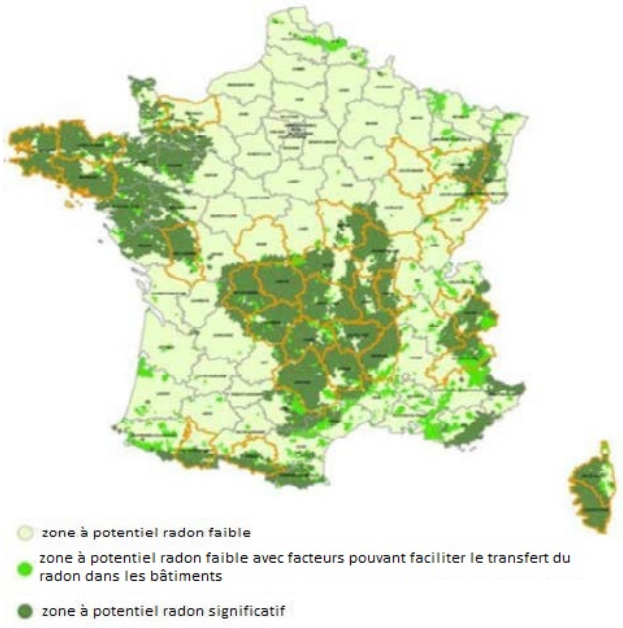

Zonage réglementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Bordeaux
m
5000
10000
15000

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;**
- ✓ **ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;**
- ✓ **veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.**

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;**
- ✓ **améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.**

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières…
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
départementale des
territoires et de la mer
Gironde

unité PPRL

PLANS DE PRÉVENTION DU RISQUE NATUREL D'INONDATION

AGGLOMÉRATION BORDELAISE

COMMUNE DE BORDEAUX

RÈGLEMENT

Approuvé par
arrêté préfectoral
du
05 décembre 2023

décembre 2023

Table des matières

A. Portée du PPR et dispositions générales....5
I – Champ d'application....5
II – Objet du règlement....5
III – Le zonage réglementaire....6
IV – La lecture du zonage réglementaire....7
V – Les différentes zones....8
B. Règlement applicable à chaque zone....11
I – Principes applicables à toutes les zones....11
II – Règlement applicable en zone grenat....13
II.1 Les projets particuliers....13
II.2 Les projets nouveaux....14
II.3 Les projets sur les biens et activités existants....17
III – Règlement applicable en zone rouge non urbanisée....21
III.1 Les projets particuliers....21
III.2 Les projets nouveaux....22
III.3 Les projets sur les biens et activités existants....25
IV – Règlement applicable en zone rouge urbanisée....31
IV.1 Les projets particuliers....31
IV.2 Les projets nouveaux....32
IV.3 Les projets sur les biens et activités existants....36
V – Règlement applicable en zone rouge *centre urbain....41**
V.1 Les projets particuliers....41
V.2 Les projets nouveaux....42
V.3 Les projets sur les biens et activités existants....45
VI – Règlement applicable en zone rouge industrialo-portuaire....49
VI.1 Les projets particuliers....50
VI.2 Les projets nouveaux....51
VI.3 Les projets sur les biens et activités existants....53
VII – Règlement applicable en zone byzantine....57
VII.1 Les projets particuliers....57
VII.2 Les projets nouveaux....58
VII.3 Les projets sur les biens et activités existants....60
VIII – Règlement applicable en zone bleue....65
VIII.1 Les projets particuliers....65
VIII.2 Les projets nouveaux....66
VIII.3 Les projets sur les biens et activités existants....69
IX – Règlement applicable en zone bleu clair....73
IX.1 Les projets nouveaux....73
IX.2 Les projets sur les biens et activités existants....74
X – Prescriptions et dispositions constructives applicables....75
X.1 Prescriptions relatives à la cote de seuil*....75
X.2 Autres dispositions constructives....76
X.3 Conditions alternatives aux prescriptions générales et dispositions constructives (hors habitations et bureaux)....78
XI – Dispositions relatives aux *OAE et *OAEIP**....79**
XI.1 Conditions....79
XI.2 Prescriptions....80
XI.3 études à produire en phase projet....80
XI.4 Au cours et en fin d'opération....81
XI.5 Dispositions réglementaires applicables aux seins des *OAE* et OAEIP**....82
C. Mesures sur les biens et activités existants....85
I – Mesures obligatoires....85
I.1 Travaux....85
I.2 Information....87
I.3 Prévention....88

II – Mesures recommandées....88
D. Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde....91
I – Mesures collectives....91
II – Mesures liées à l'exercice d'une mission de service public....91
II.1 Les réseaux de distribution de fluides....91
II.2 Les établissements de soins aux personnes....92
II.3 Les établissements scolaires (y compris les crèches et établissements similaires)....93
II.4 Les établissements culturels et les administrations....93
II.5 Les établissements et installations requis pour la protection civile....93
II.6 Les sociétés concessionnaires des réseaux de transports en commun....94
III – Mesures de sauvegarde et d'information préventive....94
III.1 Mesures de sauvegarde....94
III.2 Mesures d'information préventive....95
E. Annexes....97
I – Glossaire....97
II – Vulnérabilité....111
II.1 Niveau de vulnérabilité* des constructions....111
II.2 Évolution de la vulnérabilité* autre que par changement *de* destination*....112
II.3 L'analyse de la vulnérabilité*....113
III – Sigles....115

A. Portée du PPR et dispositions générales

Dans tout le document les termes en italique suivis d'une * sont définis dans le glossaire en annexe E-I.

I – Champ d'application

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal délimité par le plan de *zonage réglementaire** du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la commune de Bordeaux.

Il détermine les mesures réglementaires et les prescriptions à mettre en œuvre pour les communes concernées contre les *risques** d'inondation de la Garonne, de la Dordogne, du Gua, des Jalles de Blanquefort, de l'Eau Bourde, de l'Eau Blanche et de la Pimpine (régime fluvial et fluvio-maritime), seuls *risques** prévisibles pris en compte dans ce document.

II – Objet du règlement

Au préalable, il est précisé que la note de présentation explique la démarche, la méthode, les choix de *zonage réglementaire** du présent PPRi et mentionne la portée et les effets du règlement.

Le PPRi a pour objectif d'édicter sur les zones définies ci-après des mesures visant à :

- réduire l'exposition aux *risques** des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs ;
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le *risque** encouru (se référer notamment aux parties C et D du présent règlement) ;
- prévenir ou atténuer les effets directs ou indirects des inondations ;
- préserver les *champs d'expansion** des inondations et la capacité d'écoulement des eaux et limiter l'aggravation du *risque** inondation par la maîtrise de l'occupation des sols.

L'objet du présent règlement est de déterminer :

- la réglementation applicable aux *projets** nouveaux et aux *projets** relatifs aux biens et activités existants, les types de constructions, d'ouvrages, d'installations ou d'exploitations interdits d'une part et ceux dont l'autorisation est soumise à des prescriptions particulières d'autre part (Chapitre B);
- les mesures sur les biens et activités existants incluant les mesures obligatoires et les mesures recommandées. Ces recommandations n'ont pas force réglementaire mais peuvent être prises utilement par le maître d'ouvrage (Chapitre C);

- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux gestionnaires privés, incluant les mesures collectives et les dispositions particulières liées à l'exercice d'une mission de service public (Chapitre D).

La présente réglementation s'applique dans les zones soumises à l'*aléa** fluvio-maritime ou fluvial présentées ci-dessous et définies dans la carte du *zonage réglementaire** du présent PPRi. Cette carte fait partie du règlement ainsi que la carte des *cotes de seuil**.

III – Le zonage réglementaire

Le zonage réglementaire est la traduction cartographique des *risques** d'inondation encourus sur le territoire et répond au devoir « de délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru [...] » (article L562-1-II-1° du code de l'environnement). Il est représenté dans les cartes de zonage réglementaire associées à ce règlement.

Les évolutions techniques depuis les PPR de 2005 ont permis la modélisation numérique dynamique des débordements couplée à un relevé topographique de l'ensemble du territoire par LIDAR et le rendu via des outils de Système Informatique Géoréférencé (SIG). Ces deux avancées ont des conséquences sur le zonage.

a) La modélisation numérique dynamique

Cet outil informatique puissant a permis de déterminer de façon extrêmement précise le niveau d'*aléa** sur le territoire en se basant sur une topographie d'une grande fiabilité couvrant l'intégralité de la zone d'étude. Cela a également permis de prendre en compte dans la modélisation l'effet des grands bâtiments (ou des grands ensembles de bâtiments).

Parmi les conséquences de cette très grande précision, on retrouve :

- la présence possible de plusieurs zones sur une même parcelle soit parce que la topographie y évolue soit parce que la lame d'eau dynamique atteint des niveaux d'eau différents d'un bout à l'autre de la parcelle,
- des zonages interpolés au sein des bâtiments qui ont été modélisés étanches. Il est en effet impossible de ne pas zoner l'emprise de ces bâtiments où la constructibilité devrait à nouveau être étudiée après une démolition par exemple,
- des zones, parfois petites, où l'aléa diffère ponctuellement du fait d'un terrain naturel plus bas ou d'une vitesse d'écoulement plus importante.

b) L'utilisation des outils SIG

Même si les documents opposables sont au 1/5 000 et ne doivent pas être utilisés à une échelle plus fine, les outils disponibles sur le marché permettent d'augmenter l'échelle autant que désiré et pourraient laisser croire que la précision est infinie. Ce n'est pas le cas et l'échelle du 1/5 000 est là aussi pour s'assurer de la prise en compte des différentes incertitudes qui jalonnent toute la procédure (topographie, données météorologiques de l'évènement, modélisation informatique…).

IV – La lecture du zonage réglementaire

a) Parcelles impactées par plusieurs zones

Le niveau d'aléa dépend des résultats de propagation (hauteur d'eau et vitesse d'écoulement) de l'inondation sur des terrains dont l'altimétrie et l'occupation (obstacles existants à l'écoulement générant des sur-vitesses) varient. Il est normal que certaines parcelles soient concernées par plusieurs zonages car ceux-ci résultent notamment de l'intensité de l'aléa.

Il n'est pas envisageable de prévoir un dispositif d'homogénéisation des règles par parcelle puisque l'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des biens. **Le pétitionnaire doit concevoir son projet en fonction de toutes les contraintes de sécurité existantes.** Il a donc le choix entre :

- implanter son projet dans la zone la moins exposée lorsque cela est possible,
- prendre en compte les prescriptions les plus restrictives pour l'intégralité de son projet pour plus de facilité dans la conception de ce dernier,
- adapter le projet au zonage effectif sur chaque partie de la parcelle.

b) Bâtiments impactés par plusieurs zones

En dehors de la zone rouge non urbanisée, et dans le cas du changement de destination d'un bâtiment dont l'emprise est impactée par plusieurs zones (rouge indicé et bleu ou byzantin), on peut appliquer la zone bleue (ou byzantin) sur l'ensemble du bâtiment si elle y est majoritaire et à condition :

- que les parties situées dans les zones les plus exposées ne soient accessibles que par des accès situés du côté des zones les moins exposées,
- que la vulnérabilité ne soit pas augmentée (planchers aménagés au-dessus de la cote de seuil),
- que la partie du bâtiment la plus exposée ne communique pas avec l'extérieur en dessous de la cote de seuil.

c) Limites de zone et petites zones

Les zones sont graphiquement représentées dans les documents opposables (en pdf) sans bordures mais une bordure « traditionnelle » de 1 mm de largeur au 1/5 000 représenterait une bande de 5 m dans la réalité.

Afin de préserver le sens de cette bande lors de l'usage de logiciel de SIG, une tolérance équivalente à 2,5 m sur le terrain est possible de part et d'autre des limites informatiques de zone.

Par voie de conséquence, une petite zone qui, en appliquant cette tolérance, viendrait à disparaître, peut ne pas être prise en compte.

Toutes les autres zones, quelle que soit leur taille, devront être prises en compte (cf. A-IV-a) ci-dessus).

V – Les différentes zones

Une fois le zonage établi, le présent règlement a vocation « d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, d'y prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités » (article L562-1-II-1° du code de l'environnement).

a) La zone grenat

Quel que soit le secteur d'enjeux, cette zone correspond à la partie du territoire soumise **aux *aléas** très forts** dans laquelle les phénomènes se traduisent soit par des vitesses très rapides, soit par des *hauteurs d'eau** très importantes, soit par le cumul de hauteurs d'eau importantes et de vitesses rapides.

Les *bandes de précaution** à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations sont également zonées en grenat.

Par ailleurs, les secteurs déjà en eau hors période d'inondation sont réglementés par la zone grenat (cours d'eau, lacs, bassins…).

Dans cette zone, l'inconstructibilité est la règle générale, exceptions faites des *projets** de mise en sécurité des personnes, des activités et biens existants implantés avant l'approbation du PPRi ou ceux pour lesquels la *proximité immédiate de l'eau** est nécessaire.

b) Les zones rouges

- **La zone rouge non *urbanisée**** concerne **des secteurs peu ou pas urbanisés,** inondables par l'*aléa de référence**, quelle que soit son importance (fort, modéré ou faible) et dans certains cas par l'*aléa avec prise en compte du*

*changement climatique**. Ils sont considérés comme des *zones d'expansion des inondations**. L'inconstructibilité est la règle générale afin de répondre aux principes forts de la prévention des *risques** en France de préserver des champs d'expansion et de ne pas implanter de nouveaux enjeux (vies humaines ou biens matériels en zone inondable).

- **La zone rouge *urbanisée**** concerne **des secteurs urbanisés** et soumis à l'*aléa** fort pour l'*événement de référence actuel**.
- La **zone rouge *centre urbain**** correspond aux lieux de mixité urbaine situés en zone d'*aléa** fort. Le *centre urbain** se caractérise par son histoire, une occupation de fait importante, une densité, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services.

  Il donne lieu à un *zonage réglementaire** et une réglementation adaptée à ses spécificités (urbanisation des dents creuses par exemple).

  Ce *zonage réglementaire** permet de concilier les exigences de prévention visées dans ce type de zone et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.
- La **zone rouge *industrialo-portuaire* *** correspond à des secteurs d'*aléa** fort desservis par des installations portuaires et/ou ferroviaires où s'exercent des activités industrielles en lien avec ces installations. Elle donne lieu à un zonage et règlement spécifiques.

c) La zone byzantine

Cette zone correspond, au sein des secteurs industrialo-portuaires, à des terrains exposés à des *aléas** faibles et modérés.

Comme pour la zone rouge *industrialo-portuaire** décrite ci-dessus, la réglementation permet de répondre à la spécificité des *activités industrialo-portuaires** telles qu'elles sont définies dans le présent PPRi. Les périmètres des secteurs *industrialo-portuaires** ont été identifiés dans l'analyse des enjeux.

Certaines activités compatibles avec l'*aléa** faible à modéré seront autorisées afin d'utiliser le potentiel *industrialo-portuaire* *dans un secteur à moindre *risque**.

La création de constructions à usage d'*habitation** et d'hébergement est interdite.

d) La zone bleue

Elle correspond à la partie du territoire déjà *urbanisée** située en zone d'*aléa** modéré ou faible dans laquelle une poursuite de l'urbanisation compatible avec l'exposition aux *risques**, est possible sous réserve de respecter les prescriptions et les mesures de réduction de la *vulnérabilité**.

e) La zone bleu clair

Cette zone correspond :

- soit à la partie du territoire concernée exclusivement par l'*aléa avec prise en compte du changement climatique** et non classée en rouge non *urbanisée**,
- soit aux parties du territoire protégées aujourd'hui par une digue pérenne et dont l'information du caractère inondable doit être conservée

Le principe général de cette zone est de permettre le développement urbain en se préparant aux *risques** futurs causés par l'augmentation du niveau des océans du fait du changement climatique tout en prenant en compte le *risque** dans les *projets** à venir, avec le respect de prescriptions issues de cet *aléa avec prise en compte du changement climatique** (périmètre, *hauteur d'eau**, nature des *projets**…).



B. Règlement applicable à chaque zone

I – Principes applicables à toutes les zones

Les *projets** autorisés au titre du présent PPR restent assujettis aux dispositions prévues par les textes de loi, codes, décrets, circulaires opposables, arrêtés préfectoraux ou municipaux et aux documents d'urbanisme les régissant et devront obtenir les autorisations requises.

En application de l'article R.126-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR) peuvent fixer des règles particulières de construction, d'*aménagement** et d'exploitation en ce qui concerne la nature et les caractéristiques des bâtiments ainsi que leurs équipements et installations.

Toutes les mesures réglementaires définies par ce PPRi s'appliquent sur les *projets** nouveaux et impactent également les *projets** sur l'existant.

Tout ce qui est autorisé en *projet neuf est implicitement autorisé pour tous les *projets** sur l'existant.**

II – Règlement applicable en zone grenat

Du fait de l'importance de l'*aléa**, le principe général associé à cette zone est l'interdiction de tout *projet**, principalement exceptions faites de ceux de mises en sécurité des personnes ou ceux pour lesquels la *proximité immédiate de l'eau** est impérative.

Ainsi, dans cette zone, **l'inconstructibilité est la règle générale.**

Les *Opérations d'Aménagement d'Ensemble** *(OAE*)* et les *Opérations d'Aménagement d'Ensemble Industrialo-Portuaire** *(OAEIP*)* ne sont pas, par principe, autorisées en zone grenat. Il est néanmoins possible d'inclure au sein des périmètres des *OAE** ou *OAEIP** autorisées dans d'autres zones réglementaires, des secteurs grenat de taille limitée.

II.1 Les projets particuliers

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes II.1 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

- **Les *mesures compensatoires** au titre de la rubrique** *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau* destinées à assurer la neutralité hydraulique des projets autorisés par le présent règlement sous réserve que celles-ci aient été autorisées au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE*), cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement*.
- **Le remodelage de terrain** réalisé dans le cadre de travaux de dépollution et de confinement des sols pollués, sous réserve que ceux-ci aient été autorisés au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**).
- **Les installations, équipements et ouvrages liés aux opérations de dragage**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques**.
- L**e stockage temporaire des matériaux**, destinés aux seuls travaux d'urgence sur les ouvrages de protection contre les inondations dont les digues et les berges.
- **L'implantation et l'entretien des *clôtures**.**
- **Les opérations de préservation de l'environnement et de restauration des écosystèmes** qui comprennent les techniques de génie végétal le long des

rivages, l'entretien des bassins et étangs d'intérêt environnemental et/ou hydraulique ainsi que les compensations écologiques.

- **Les travaux d'aménagement des cours d'eau et des milieux aquatiques**, destinés à protéger contre les inondations ou à restaurer les sites, les berges, les écosystèmes aquatiques, les zones humides et les formations boisées riveraines, y compris la création de nouvelles jalles.
- **Le stockage de déchets inertes** (ISDI) dans les plans d'eau préexistants sous réserve de ne pas réduire la capacité du *lit majeur** (stockage autorisés sous le niveau haut de la nappe).

II.2 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes II.1 et II.2 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

i. L'intégration de zones grenat dans les OAE et OAEIP**

Les *OAE** et *OAEIP** autorisées dans d'autres zones réglementaires peuvent comporter dans leur périmètre des secteurs en zone grenat (y compris dans la *bande de précaution** derrière les ouvrages). Ces zones grenat pourront profiter des évolutions admises dans le cadre de cette opération d'aménagement d'ensemble. Le chapitre XI précise les dispositions relatives aux *OAE**(*OAEIP**).

La surface de ses secteurs en zone grenat devra être inférieure à 10 % de la surface de *l'OAE** ou de *l'OAEIP**.

Dans le cas où la *bande de précaution** est incluse dans le périmètre d'une OAE*(*OAEIP**), des dispositions (remblai derrière ouvrage, notamment) peuvent être intégrées au programme de l'*OAE**(*OAEIP**) pour réduire la largeur de la *bande de précaution**.

ii. Habitation

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne

seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial. Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

iii. Activités

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **Les installations, les équipements et bâtiments portuaires nécessitant impérativement la *proximité immédiate de l'eau**,** y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaires à ces activités, sous réserve que celles-ci ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.

- **Les abris agricoles en extension** accolés à un bâtiment agricole existant, ouverts sur les trois autres côtés et uniquement à vocation de stockage.

  Ils devront être limités et proportionnées à l'activité.

- **Les *enclos** pour exploitations agricoles** entièrement transparents à l'eau et destinés au remisage sécurisé du petit matériel et stockage temporaire des récoltes.

  Ils devront être limités et proportionnées à l'activité.

- **Les *serres maraîchères résistantes à l'inondation**.**

- **Les carrières et/ou gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité, sous réserve d'une étude hydraulique, ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

iv. Équipement d'intérêt collectif et VRD*

- **Les équipements, installations et *locaux techniques**, travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de

pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes…) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation. Les bâtiments, installations et *locaux techniques** destinés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas autorisés.

- **La création d'ouvrages de protection contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, la création de nouveaux ouvrages de protection contre les inondations ne pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, pistes cyclables, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement, **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

v. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par le présent paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **Les installations et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs nécessitant *la proximité immédiate de l'eau****, les vestiaires, les sanitaires et *locaux techniques** nécessaires à ces activités.

  Aucun autre bâtiment ne sera autorisé, aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) sera démontable ou ancré afin de *résister à l'inondation**.

- **Les installations et les équipements de plein air à vocation de loisirs, dont loisirs sportifs, n'ayant pas d'impact sur la *zone d'expansion des inondations****, y compris des sanitaires et les *locaux techniques** strictement nécessaires à ces activités.

  Aucun autre bâtiment ne sera autorisé, aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Les terrains de loisirs de plein air, dont les loisirs sportifs et les aires de jeux seront conçus au niveau du terrain naturel.

Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) sera démontable ou ancré afin de *résister à l'inondation**.

- **Les aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol. Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admises, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.
- **Les aménagements, structures temporaires et provisoires,** démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping.

II.3 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** sur les biens et activités existants non expressément admis aux paragraphes II.1 et II.3 b) et à l'exception des *projets** autorisés au titre des *projets** neufs.

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

Tous travaux d'entretien et de gestion courante des biens (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures y compris la pose de panneaux solaires) implantés dans la zone sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**. Aucune habitation* supplémentaire ne sera créée à l'occasion de ces travaux.

Tous *changements de destination réduisant le niveau de *vulnérabilité**** (cf. E-II-Vulnérabilité).

i. Habitation

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** des constructions existantes.

  Elles ne devront pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité des *habitations** existantes soit par *aménagement*, *rehausse des planchers** ou *extension***, sous réserve de ne pas augmenter l'*emprise au sol** existante.

  Ces travaux devront permettre de réduire la vulnérabilité*, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être strictement limitées et proportionnées selon la nature, le nombre et le type de logement.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les piscines annexes des *habitations** existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

ii. Activités

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation,** des constructions existantes.

  Elles ne devront pas en effet dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Aucun *sous-sol** ne sera créé.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité des constructions y compris celles liées à l'activité agricole par *aménagement*, *rehausse des planchers** ou *extension*** sous réserve de ne pas augmenter l'*emprise au sol** existante et la capacité d'accueil.

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité*, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de l'activité.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **La *réhabilitation* des bâtiments**, dans le volume actuel des constructions existantes sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**. Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **L'extension des installations, des équipements et bâtiments portuaires nécessitant impérativement la *proximité immédiate de l'eau*,** y compris

l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaires à ces activités, sous réserve que celles-ci ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.

- **Les *extensions** des *serres maraîchères résistantes à l'inondation**.
- **L'extension des carrières et gravières et leurs *locaux techniques**, *les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité.

iii. Équipements d'intérêt collectif et VRD*

- **Les extensions, aménagements des équipements, installations et *locaux techniques**, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.
- **L'extension linéaire ou la rehausse des ouvrages de protection existants contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, tous travaux sur des ouvrages de protection contre les inondations ne pourront permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.
- **Les aménagements, l'entretien et l'extension d'infrastructures** : **routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.
- **L'aménagement des aires de *stationnements**** existantes au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création de nouvelles aires de *stationnement est exclue.**

iv. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **L'entretien des aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain
- **Les *extensions** et les travaux sur les installations, les bâtiments et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs,** selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées.

  Ces travaux seront réalisés au niveau du terrain naturel.
- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air** nécessaires à leur fonctionnement.

  Les travaux sur les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admis, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.

III – Règlement applicable en zone rouge non urbanisée

Cette zone rouge correspond aux secteurs peu ou pas urbanisés, inondables par l'*aléa de référence**, quelle que soit son importance (fort, moyen ou faible) ou, dans certains cas, par *l'aléa avec prise en compte du changement climatique**.

Il convient de préserver ces secteurs qui présentent une très importante capacité de stockage des eaux en cas de forte crue.

Ainsi, dans cette zone, **l'inconstructibilité est la règle générale.**

En accord avec les principes de prévention et de préservation des zones d'expansions des inondations, cette zone peut toutefois recevoir certains aménagements de terrain de plein air, des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités nécessairement liées au plan d'eau sous réserve de la prise en compte du *risque**.

L'usage agricole du sol dans les *zones d'expansion de l'inondation** amène également à maintenir dans le règlement des possibilités de construction pour les bâtiments, hors *habitation** et assimilé, nécessaires à l'exercice de ce type d'activité lorsque ceux-ci ne peuvent être implantés sur des terrains moins exposés.

À l'exclusion de nouveaux logements, les bâtiments et activités nécessitant la *proximité immédiate de l'eau** sont admises sous conditions.

III.1 Les projets particuliers

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes III.1 b).

b) Projets admis sous conditions

Les projets* ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

- **Les *mesures compensatoires** au titre de la rubrique** *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau* destinées à assurer la neutralité hydraulique des projets autorisés par le présent règlement sous réserve que celles-ci aient été autorisées au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**), *cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement*.

- **Le remodelage de terrain** réalisé dans le cadre de travaux de dépollution et de confinement des sols pollués, sous réserve que ceux-ci aient été autorisés au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**).
- **Les installations, équipements et ouvrages liés aux opérations de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **Le stockage temporaire des matériaux**, destinés aux seuls travaux d'urgence sur les ouvrages de protection contre les inondations dont les digues et les berges.
- **L'implantation et l'entretien des *clôtures**.**
- **Les opérations de préservation de l'environnement et de restauration des écosystèmes** qui comprennent les techniques de génie végétal le long des rivages et l'entretien des bassins et étangs d'intérêt environnemental et/ou hydraulique et les compensations écologiques.
- **Les travaux d'aménagement des cours d'eau et des milieux aquatiques,** destinés à protéger contre les inondations ou à restaurer les sites, les berges, les écosystèmes aquatiques, les zones humides et les formations boisées riveraines, y compris la création de nouvelles jalles.
- **Le stockage de déchets inertes** (ISDI) dans les plans d'eau préexistants sous réserve de ne pas réduire la capacité du *lit majeur** (stockage autorisés sous le niveau haut de la nappe).
- Lorsque le terrain naturel est à moins d'un mètre de la cote de seuil réglementaire exigée (les remodelages de terrain restant interdits), **les bâtiments, installations et *locaux techniques** destinés à la production d'énergie renouvelable** sous réserve de démontrer l'invulnérabilité de l'ensemble aux crues quels que soient leurs niveaux et que les installations les plus fragiles soient strictement insensibles à ces crues.

III.2 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes III.1 et III.2 b).

b) Projets admis sous conditions

Les projets* ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

i. Habitation

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne devra être créée.

- **Les garages** indépendants constitutifs d'une annexe à une *habitation** et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

ii. Activités (hors agricole)

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale**.** Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Les bâtiments à usage d'*habitation** sont exclus, aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **Les installations, les équipements et bâtiments portuaires nécessitant impérativement la *proximité immédiate de l'eau**,** y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaires à ces activités, sous réserve que celles-ci ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.

- **Les carrières et/ou gravières et leurs *locaux techniques**; les merlons anti-bruit** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

iii. Activités agricoles

- **Pour les activités agricoles, les nouvelles constructions et équipements strictement nécessaires à l'activité** (y compris les *reconstructions** en cas de sinistre quel qu'il soit) et sous réserve de ne pas pouvoir les implanter ailleurs sur un secteur moins exposé de l'exploitation agricole.

Le pétitionnaire devra justifier de ses besoins au regard de son activité. La création de nouvelles *habitations** et de *sous-sols** est exclue.

- **Les remblais strictement réservés et adaptés aux refuges pour animaux** et leurs compensations

  Ces travaux n'engendreront ni gain de constructibilité, ni modification du *zonage réglementaire** du présent PPRi. L'exploitant devra justifier la nécessité de la zone refuge pour son activité.

- **Les abris agricoles en extension** accolés à un bâtiment agricole existant et ouverts sur les trois autres côtés et uniquement à vocation de stockage. Ils devront être limités et proportionnées à l'activité.
- **Les *enclos** pour exploitations agricoles** entièrement transparents à l'eau et destiné au remisage sécurisé du petit matériel et au stockage temporaire des récoltes. Ils devront être limités et proportionnées à l'activité.
- **Les *serres maraîchères résistantes à l'inondation**.**
- **La création de retenue d'eau à usage agricole** créée par affouillement et réalisée sans remblais ; les déblais issus de la création de retenues d'eau devront être évacuée en dehors de la zone inondable.

iv. Équipements d'intérêt collectifs et VRD*

- **Les équipements, installations et *locaux techniques**, travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.
- **La création d'ouvrages de protection contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, la création de nouveaux ouvrages de protection contre les inondations ne pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les tertres dédiés à l'assainissement non collectif** en l'absence de solution alternative viable moins exposée au *risque** inondation.
- **Les travaux d'infrastructures : routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets****

ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- ***Les aires de stationnement* nécessaires aux activités autorisées dans la zone*** *et qui* devront être identifiées comme telles. Le site fera l'objet d'un ***plan de gestion de crise**** permettant d'organiser l'évacuation et/ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d'aires souterraines est exclue.

v. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **Les installations et les équipements de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que les équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités,** y compris les vestiaires, les sanitaires et *locaux techniques**.

  Aucun autre bâtiment ne sera autorisé, aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Les terrains de loisirs de plein air, dont les loisirs sportifs et les aires de jeux seront conçus au niveau du terrain naturel.

  Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de *résister à l'inondation**.

- **Les aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol. Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admises, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.
- **Les aménagements, structures temporaires et provisoires,** démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping.

III.3 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** sur les biens et activités existants non expressément admis aux paragraphes III.1 et III.3 b) et à l'exception des *projets** autorisés au titre des *projets** neufs**.**

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

Tous travaux d'entretien et de gestion courante des biens (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures y compris la pose de panneaux solaires) implantés dans la zone sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**. Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée à l'occasion de ces travaux.

Tous *changements de destination réduisant le niveau de *vulnérabilité**** (cf. E-II-Vulnérabilité).

i. Habitation

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation,** des constructions existantes.

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des *habitations** existantes soit par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension*.**

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité*,* aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations** quel que soit le type de logement**.

  Aucune *habitation** ne sera créée, y compris l'installation d'*habitations** mobiles.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la *notice** du *projet**.

  L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la *vulnérabilité**.

- **Les piscines annexes des *habitations** existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

- **Les garages** en extension des *habitations** existantes et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

*ii. Activités (hors établissements sensibles*et stratégiques*)*

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié aux inondations** des constructions existantes. **Dans le cas des activités agricoles, les *reconstructions** sont autorisées quelle que soit la cause du sinistre.**

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **Les travaux liés à la mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions y compris celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension**.**

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité**, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'activité.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations** quel que soit le type d'activité.**

  Aucune *habitation** ne sera créée, y compris l'installation d'*habitations** mobiles.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'activité. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la *notice** du *projet**.

  L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la *vulnérabilité**.

- **L'extension des *serres maraîchères résistantes à l'inondation***.

- **L'extension des carrières et gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité.

iii. Établissements sensibles et stratégiques*

- **La *réhabilitation* des bâtiments***, dans le volume actuel des constructions existantes sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**. Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

- **Les *extensions** ou *restructurations* liées à la mise aux normes des bâtiments existants** sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **La *rehausse des planchers** totale ou partielle et les *extensions** dans le cadre des travaux de réduction de la *vulnérabilité**.**

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'établissement.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

  Aucune création d'*habitation** *supplémentaire* et d'augmentation de la capacité d'accueil ne seront admises.
- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation,** des constructions existantes.

  Elles ne devront pas en effet dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.
- **L'extension des installations, les équipements et bâtiments portuaires nécessitant impérativement la *proximité immédiate de l'eau*,** y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaires à ces activités, sous réserve que celles-ci ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.

iv. Équipements d'intérêt collectif et VRD*

- **Les extensions, aménagements des équipements, installations et *locaux techniques**, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.
- **L'extension linéaire ou la rehausse des ouvrages de protection existants contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, tous travaux sur des ouvrages de protection contre les inondations ne pourront permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.
- **Les tertres dédiés à l'assainissement non collectif** en l'absence de solution alternative viable moins exposée au risque inondation.

- **Les aménagements, l'entretien et l'extension d'infrastructures** : routes, voies ferrées, pistes cyclables, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.
- **L'aménagement des aires de *stationnements**** existantes au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d'aires souterraines est exclue.
- **L'extension des cimetières existants** sous réserve de ne pas accroître le *risque** lié à l'écoulement des eaux.

v. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **L'entretien des aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain.
- **Les *extensions**** **et les travaux sur les installations, les bâtiments et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs,** selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

  Aucun bâtiment à usage d'*habitation** ne sera autorisé, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées.

  Ces travaux seront réalisés au niveau du terrain naturel.
- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air,** nécessaires à leur fonctionnement.

  Les travaux sur les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admis, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.

IV – Règlement applicable en zone rouge urbanisée

La zone rouge *urbanisée** correspond aux secteurs urbanisés (hors *centre urbain** et secteur *industrialo-portuaire**) soumis à l'*aléa** fort de l'*événement de référence actuel**.

Ainsi, dans cette zone, **l'inconstructibilité reste la règle générale.**

Dans cette zone seront toutefois admis certains bâtiments, locaux, travaux, équipements et *aménagements** permettant le fonctionnement normal des activités ou utilisations du sol existantes et de faciliter *les aménagements** visant la réduction de la *vulnérabilité**.

Cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées au plan d'eau sous réserve de la prise en compte du *risque**.

À l'exclusion de nouveaux logements, les activités nécessitant la *proximité immédiate de l'eau** (activités portuaires, chantiers navals, sanitaires et…) sont admises. Leurs équipements et installations y sont autorisés.

Étant en secteur urbanisé, cette zone peut également faire d'objet de *projets** de renouvellement urbain, de mutation et de rénovation urbaine sous réserve d'en diminuer la *vulnérabilité** d'ensemble via la mise en place d'une ***Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE)*,*** dans les conditions définies au chapitre XI.

Dans le cas du changement de destination d'un bâtiment dont l'emprise est impactée par plusieurs zones (rouge urbanisé et bleu), on peut appliquer la zone bleue sur l'ensemble du bâtiment si elle y est majoritaire et à condition :

- que les parties situées dans les zones les plus exposées ne soient accessibles que par des accès situés du côté des zones les moins exposées,
- que la vulnérabilité ne soit pas augmentée (planchers aménagés au-dessus de la cote de seuil),
- que la partie du bâtiment la plus exposée ne communique pas avec l'extérieur en dessous de la cote de seuil.

IV.1 Les projets particuliers

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes IV.1 b).

b) Projets admis sous conditions

Les projets* ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

- **Les *mesures compensatoires** au titre de la rubrique** *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau* destinées à assurer la neutralité hydraulique des projets autorisés par le présent règlement sous réserve que celles-ci aient été autorisées au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE*), cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement*.
- **Le remodelage de terrain** réalisé dans le cadre de travaux de dépollution et de confinement des sols pollués, sous réserve que ceux-ci aient été autorisés au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**).
- **Les installations, équipements et ouvrages liés aux opérations de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **Le stockage temporaire des matériaux**, destinés aux seuls travaux d'urgence sur les ouvrages de protection contre les inondations dont les digues et les berges.
- **L'implantation et l'entretien des *clôtures**.
- **Les opérations de préservation de l'environnement et de restauration des écosystèmes** qui comprennent les techniques de génie végétal le long des rivages et l'entretien des bassins et étangs d'intérêt environnemental et/ou hydraulique y compris la création de nouvelles jalles et les compensations écologiques.
- **Les travaux d'aménagement des cours d'eau et des milieux aquatiques,** destinés à protéger contre les inondations ou à restaurer les sites, les berges, les écosystèmes aquatiques, les zones humides et les formations boisées riveraines, y compris la création de nouvelles jalles.
- **Le stockage de déchets inertes** (ISDI) dans les plans d'eau préexistants sous réserve de ne pas réduire la capacité du *lit majeur** (stockage autorisés sous le niveau haut de la nappe).

IV.2 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes IV.1 et IV.2 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

*i. Les Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE)**

Les *OAE** sont autorisées en zone rouge *urbanisée**. Le chapitre XI précise les dispositions relatives aux *OAE**.

ii. Habitation

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne devra être créée.

- **Les garages** indépendants constitutifs d'une annexe à une *habitation** et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

iii. Activités

- **Les reconstructions* totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale.**

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **L'implantation d'*établissements stratégiques**** dont la présence en zone inondable est indispensable et dûment démontrée dans la *notice** du *projet **. À ce titre, l'impossibilité d'implanter cet établissement hors zone inondable, ou à défaut dans une zone inondable moins exposée, doit être démontrée dans la

*notice** du *projet **. Cette démonstration est une des conditions alternatives du chapitre X.3 auxquelles le *projet** doit se conformer.

- **Les installations, les équipements et bâtiments portuaires nécessitant impérativement la *proximité immédiate de l'eau**,** y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaires à ces activités, sous réserve que celles-ci ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.
- **Les constructions et installations techniques liées au fonctionnement des ports**.
- **Pour les activités agricoles, les nouvelles constructions et équipements strictement nécessaires à l'activité** (y compris les *reconstructions** en cas de sinistre quel qu'il soit) et sous réserve de ne pas pouvoir les implanter ailleurs sur un secteur moins exposé.

  Le pétitionnaire devra justifier de ses besoins au regard de son activité. La création de nouvelles *habitations** et de *sous-sols** est exclue.
- **Les *serres maraîchères résistantes à l'inondation**.**
- **Les carrières et/ou gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité, sous réserve d'une étude hydraulique, ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

iv. Équipements d'intérêt collectifs et VRD*

- **Les équipements, installations et *locaux techniques**, travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.
- **La création d'ouvrages de protection contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, la création de nouveaux ouvrages de protection contre les inondations ne pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.
- **Les tertres dédiés à l'assainissement non collectif** en l'absence de solution alternative viable moins exposée au risque inondation.

- **Les travaux d'infrastructures : routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.
- ***Les aires de stationnement**** qui devront être identifiées comme telles au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d'aires souterraines est exclue.

v. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **Les installations et les équipements de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que les équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités,** y compris les vestiaires, les sanitaires et *locaux techniques**.

  Aucun autre bâtiment ne sera autorisé, aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Les terrains de loisirs de plein air, dont les terrains de sport et les aires de jeux seront conçus au niveau du terrain naturel.

  Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de *résister à l'inondation**.
- **Les aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol. Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admises, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.
- **Les aménagements, structures temporaires et provisoires,** démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping.

IV.3 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** sur les biens et activités existants non expressément admis aux paragraphes IV.1 et IV.3 b) et à l'exception des *projets** autorisés au titre des *projets** neufs**.**

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

Tous travaux d'entretien et de gestion courante des biens (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures, y compris la pose de panneaux solaires) implantés dans la zone sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**. Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée à l'occasion de ces travaux.

Tous *changements de destination réduisant le niveau de *vulnérabilité**** (cf. E-II-Vulnérabilité).

i. Habitation

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation,** des constructions existantes.

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des *habitations** existantes soit par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension*.**

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité**, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations** quel que soit le type de logement**.

  Aucune *habitation** ne sera créée.

Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la *notice** du *projet**.

L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la *vulnérabilité**.

- **Les piscines annexes des *habitations** existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.
- **Les garages** en extension des *habitations** existantes et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

ii. Activités (hors établissements sensibles et stratégiques*)*

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié aux inondations** des constructions existantes. **Dans le cas des activités agricoles, les *reconstructions** sont autorisées quelle que soit la cause du sinistre.**

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **L'extension des installations, les équipements et bâtiments portuaires nécessitant impérativement la *proximité immédiate de l'eau*,*** y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaires à ces activités, sous réserve que celles-ci ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **Les travaux liés à la mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions y compris celles liées à l'activité agricole, par *aménagement*, *rehausse des planchers** ou *extension*.**

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité**, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'activité.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations** quel que soit le type d'activité.**

  Aucune *habitation** ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'activité. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la *notice** du *projet**.

  L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la *vulnérabilité**.

- **L'extension des *serres maraîchères résistantes à l'inondation**.**
- **L'extension des carrières et gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité, sous réserve d'une étude hydraulique, et leurs *mesures compensatoires** liées à leurs réalisations.

iii. Établissements sensibles et stratégiques*

- **Les *extensions** ou *restructurations* liées à la mise aux normes des bâtiments existants** sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **La *réhabilitation* des bâtiments,*** dans le volume actuel des constructions existantes sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**. Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.
- **La *rehausse des planchers* totale ou partielle et les *extensions* dans le cadre des travaux de réduction de la *vulnérabilité*.**

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon le type et la *vulnérabilité** de la construction initiale.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

  Aucune création d'*habitation** et d'augmentation de la capacité d'accueil ne seront admises.
- **Les *reconstructions* partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation,** des constructions existantes et sans augmentation de la capacité d'accueil.

  Elles ne devront pas en effet dépasser l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.
- **Les *extensions* des *établissements stratégiques*** sous réserve que l'on ne puisse pas implanter les constructions hors zone inondable ou sur des espaces moins exposés.

iv. Équipements d'intérêt collectif et VRD*

- **Les extensions, aménagements des équipements, installations et *locaux techniques*, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.

- **L'extension linéaire ou la rehausse des ouvrages de protection existants contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, tous travaux sur des ouvrages de protection contre les inondations ne pourront permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les aménagements, l'entretien et l'extension d'infrastructures : routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **L'aménagement des aires de *stationnements**** existantes au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d'aires souterraines est exclue.

- **L'extension des cimetières existants** sous réserve de ne pas accroître le *risque** lié à l'écoulement des eaux.

v. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **L'entretien des aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain

- **Les *extensions** et les travaux sur les installations, les bâtiments et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs,** selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées.

  Ces travaux seront réalisés au niveau du terrain naturel.

- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air,** nécessaires à leur fonctionnement.

  Les travaux sur les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admis, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.

V – Règlement applicable en zone rouge *centre urbain**

La zone rouge *centre urbain** correspond aux espaces situés en *centre urbain** impactés par un *aléa** fort pour l'*événement de référence actuel**.

La réglementation de cette zone, dans ce secteur particulier, a pour objectif de concilier les exigences de prévention liées à la zone rouge et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain. Un *centre urbain** se caractérise par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une densité, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services.

La règle est la maîtrise globale de la construction afin de limiter l'impact du développement sur la *vulnérabilité** de la zone tout en préservant quelques capacités d'évolution de ces cœurs de ville, moyennant le respect de prescriptions de mise en sécurité.

Les *OAE** sont admises.

Les nouvelles constructions à usage d'activité industrielle sont exclues

Dans le cas du changement de destination d'un bâtiment dont l'emprise est impactée par plusieurs zones (rouge centre urbain et bleu), on peut appliquer la zone bleue sur l'ensemble du bâtiment si elle y est majoritaire et à condition :

- que les parties situées dans les zones les plus exposées ne soient accessibles que par des accès situés du côté des zones les moins exposées,
- que la vulnérabilité ne soit pas augmentée (planchers aménagés au-dessus de la cote de seuil),
- que la partie du bâtiment la plus exposée ne communique pas avec l'extérieur en dessous de la cote de seuil.

V.1 Les projets particuliers

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes V.1 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

- **Les *mesures compensatoires** au titre de la rubrique** *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau* destinées à assurer la

neutralité hydraulique des projets autorisés par le présent règlement sous réserve que celles-ci aient été autorisées au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE*), cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement*.

- **Le remodelage de terrain** réalisé dans le cadre de travaux de dépollution et de confinement des sols pollués, sous réserve que ceux-ci aient été autorisés au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**).
- **Les installations, équipements et ouvrages liés aux opérations de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques**.
- **Le stockage temporaire des matériaux,** destinés aux seuls travaux d'urgence sur les ouvrages de protection contre les inondations dont les digues et les berges.
- **L'implantation et l'entretien des *clôtures**.**
- **Les opérations de préservation de l'environnement et de restauration des écosystèmes** qui comprennent les techniques de génie végétal le long des rivages et l'entretien des bassins et étangs d'intérêt environnemental et/ou hydraulique et les compensations écologiques.
- **Les travaux d'aménagement des cours d'eau et des milieux aquatiques**, destinés à protéger contre les inondations ou à restaurer les sites, les berges, les écosystèmes aquatiques, les zones humides et les formations boisées riveraines, y compris la création de nouvelles jalles.
- **Le stockage de déchets inertes (ISDI)** dans les plans d'eau préexistants sous réserve de ne pas réduire la capacité du *lit majeur** (stockage autorisés sous le niveau haut de la nappe).

V.2 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes V.1 et V.2 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

*i. Les Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE)**

Les *OAE** sont autorisées en zone rouge *centre urbain**. Le chapitre XI précise les dispositions relatives aux *OAE**.

ii. Habitation

- **Les *reconstructions** totales**. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

- **Les constructions à usage *d'habitation* ;** Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments.

- **Les garages** *indépendants constitutifs d'une annexe à une habitation** et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

- **Les piscines en annexe aux *habitations*** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

iii. Activités

- **Les *reconstructions** totales.** Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol**dans la construction initiale. Cette nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **Les installations et constructions nouvelles à usage d'activité sauf les activités industrielles, les campings et les *établissements sensibles**.

- **L'implantation d'*établissements stratégiques*** dont la présence en zone inondable est indispensable et dûment démontrée dans la *notice** du *projet* *. À ce titre, l'impossibilité d'implanter cet établissement hors zone inondable doit être démontrée dans la *notice** du *projet* *. Cette démonstration est une des conditions alternatives du chapitre X.3 auxquelles le *projet** doit se conformer.

- **Les bâtiments nécessaires à la relocalisation d'une activité d'un établissement sensible** actuellement située en zone grenat, sous réserve qu'il n'existe pas d'autres possibilités dans une zone moins exposée, et sous réserve de démolir l'établissement existant et de réduire la *vulnérabilité** par rapport à la situation antérieure.

iv. Équipements d'intérêt collectifs et VRD*

- **Les équipements, installations et *locaux techniques**, travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou

fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.

- **La création d'ouvrages de protection contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, et leurs solutions compensatoires, dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, la création de nouveaux ouvrages de protection contre les inondations ne pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- ***Les aires de stationnement**** qui devront être identifiées comme telles au niveau du terrain naturel, sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d'aires souterraines est exclue.

v. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **Les installations et les équipements de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que les équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités,** y compris les vestiaires, les sanitaires et *locaux techniques**.

  Les terrains de loisirs de plein air, dont les loisirs sportifs et les aires de jeux seront conçus au niveau du terrain naturel.

  Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de *résister à l'inondation**.

- **Les aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol. Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu

naturel sont admises, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.

- **Les aménagements, structures temporaires et provisoires,** démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping.

V.3 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets sur les biens et activités existants non expressément admis aux paragraphes V.1 et V.3 b)** et à l'exception des *projets** autorisés au titre des *projets** neufs**.**

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

Tous travaux d'entretien et de gestion courante des biens (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures, y compris la pose de panneaux solaires) implantés dans la zone sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

Tous *changements de destination réduisant le niveau de *vulnérabilité**** *(cf. E-II-Vulnérabilité).*

i. Habitation

- **Les *reconstructions** partielles.** Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.
- **La création de nouvelles *habitations** par *changement de destination** et par division**.

  Chaque habitation devra avoir au moins une pièce au-dessus de la cote de seuil et aucun nouveau lieu de sommeil ne sera créé sous cette cote de seuil.

  Lors de changement de destination, les surfaces d'habitation sous la cote de seuil ne devront pas être augmentées.

  Les nouveaux *sous-sols** et l'extension des existants ne seront pas admis.
- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des *habitations** existantes soit par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension**.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions*/restructurations**.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement.

- **Les garages** en extension des *habitations** existantes et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

- **Les piscines annexes des *habitations** existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

ii. Activités

- **Les reconstructions* partielles.** Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions y compris celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension**.**

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de l'activité.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations** quel que soit le type d'activité**

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'activité. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la *notice** du *projet**.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

  L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la *vulnérabilité**.

- **les chambres d'hôte** par *changement de destination**.

iii. Équipements d'intérêt collectif et VRD*

- **Les extensions, aménagements des équipements, installations et *locaux techniques**, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.
- **L'extension linéaire ou la rehausse des ouvrages de protection existants contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées*,* **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, tous travaux sur des ouvrages de protection contre les inondations ne pourront permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.
- **Les aménagements, l'entretien et l'extension d'infrastructures** : **routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées. et dûment autorisées au titre du code de l'environnement .
- **L'aménagement des aires de *stationnements**** existantes au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d' aires souterraines est exclue.

iv. Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **L'entretien des aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain.
- **Les *extensions**** **et les travaux sur les installations, les bâtiments et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs,** selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées.

Ces travaux seront réalisés au niveau du terrain naturel.

- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air,** nécessaires à leur fonctionnement.

  Les travaux sur les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admis, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.

VI – Règlement applicable en zone rouge industrialo-portuaire

La zone rouge *industrialo-portuaire** correspond aux secteurs impactés par un *aléa** fort pour l'*événement de référence** et concernés par des activités industrielles et portuaires.

La réglementation de cette zone permet de répondre à la spécificité des secteurs industriels et portuaires situés à proximité des voies d'eau et/ou des voies ferrées de l'agglomération bordelaise.

Le périmètre des secteurs considérés a été identifié lors de l'analyse des enjeux.

En *aléa** fort, l'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des biens, en interdisant les implantations de nouvelles constructions hors *activités industrialo-portuaires** telles qu'elles sont définies dans le présent PPRi.

À ce titre sont interdits :

- tout nouveau lieu de sommeil (que ce soit *habitation** particulière, collective, camping…).
- toute nouvelle activité économique autres que celles précitées (tels que les nouveaux restaurants, commerces…).

Dans le but de valoriser le potentiel économique des secteurs d'activités industrielles et portuaires, une Opération d'Aménagement d'Ensemble Industrialo-Portuaire *(OAEIP*)* a été défini dans le présent PPRi. Une telle opération permettra **les remodelés de terrain, la réduction globale de la *vulnérabilité**** et peut induire **un gain de constructibilité.**

Dans le cas du changement de destination d'un bâtiment dont l'emprise est impactée par plusieurs zones (rouge industrialo-portuaire et byzantin), on peut appliquer la zone byzantine sur l'ensemble du bâtiment si elle y est majoritaire et à condition :

- ➢ que les parties situées dans les zones les plus exposées ne soient accessibles que par des accès situés du côté des zones les moins exposées,
- ➢ que la vulnérabilité ne soit pas augmentée (planchers aménagés au-dessus de la cote de seuil),
- ➢ que la partie du bâtiment la plus exposée ne communique pas avec l'extérieur en dessous de la cote de seuil.

VI.1 Les projets particuliers

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes VI.1 b).

b) Projets admis sous conditions

Les projets* ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

- **Les *mesures compensatoires** au titre de la rubrique** *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau* destinées à assurer la neutralité hydraulique des projets autorisés par le présent règlement sous réserve que celles-ci aient été autorisées au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE*), cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement*.
- **Le remodelage de terrain** réalisé dans le cadre de travaux de dépollution et de confinement des sols pollués, sous réserve que ceux-ci aient été autorisés au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**).
- **Les installations, équipements et ouvrages liés aux opérations de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **Le stockage temporaire des matériaux**, destinés aux seuls travaux d'urgence sur les ouvrages de protection contre les inondations dont les digues, et les berges.
- **L'implantation et l'entretien des *clôtures**.**
- **Les opérations de préservation de l'environnement et de restauration des écosystèmes** qui comprennent les techniques de génie végétal le long des rivages et l'entretien des bassins et étangs d'intérêt environnemental et/ou hydraulique et les compensations écologiques.
- **Les travaux d'aménagement des cours d'eau et des milieux aquatiques,** destinés à protéger contre les inondations ou à restaurer les sites, les berges, les écosystèmes aquatiques, les zones humides et les formations boisées riveraines y compris la création de nouvelles jalles.
- **Le stockage de déchets inertes (ISDI)** dans les plans d'eau préexistants sous réserve de ne pas réduire la capacité du *lit majeur** (stockage autorisés sous le niveau haut de la nappe)..
- **Les bâtiments, installations et *locaux techniques** destinés à la production d'énergie renouvelable** en lien avec les *activités industrialo-portuaire** sous réserve d'être conçus pour résister à la crue et aux embâcles et de la mise hors d'eau de tout élément vulnérable et source de danger en présence d'eau.

VI.2 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes VI.1 et VI.2 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

*i. Les Opérations d'Aménagement d'Ensemble Industrialo-Portuaires (OAEIP)**

Les *OAEIP** sont autorisées en zone rouge *industrialo-portuaire**. Le chapitre XI précise les dispositions relatives aux *OAEIP**.

ii. Habitation

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne devra être créée.
- **Les garages** indépendants constitutifs d'une annexe à une *habitation** et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

iii. Activités

- **Les bâtiments, les installations des *activités industrialo-portuaires** et leurs équipements.**
- **L'implantation d'*établissements stratégiques**** dont la présence en zone inondable est indispensable et dûment démontrée dans la *notice** du *projet **. À ce titre, l'impossibilité d'implanter cet établissement hors zone inondable doit être démontrée dans la *notice** du *projet **. Cette démonstration est une des conditions alternatives du chapitre X.3 auxquelles le *projet** doit se conformer.
- **Les postes de sécurité** liés aux *activités industrialo-portuaires**.

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **Les installations techniques nécessitant la *proximité immédiate de l'eau**** sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.

- **Les carrières et/ou gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité, sous réserve d'une étude hydraulique, ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

iv. Équipements d'intérêt collectifs et VRD*

- **Les équipements, installations et *locaux techniques*, travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.

- **La création d'ouvrages de protection contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, la création de nouveaux ouvrages de protection contre les inondations ne pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les tertres dédiés à l'assainissement non collectif** en l'absence de solution alternative viable moins exposée au risque inondation.

- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- ***Les aires de stationnement**** qui devront être identifiées comme telles au niveau du terrain naturel, sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des

installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

La création d'aires souterraines est exclue.

VI.3 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** sur les biens et activités existants non expressément admis aux paragraphes VI.1 et VI.3 b) et à l'exception des *projets** autorisés au titre des *projets** neufs**.**

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

Tous travaux d'entretien et de gestion courante des biens (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures y compris la pose de panneaux solaires) implantés dans la zone sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**. Aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée à l'occasion de ces travaux.

Tous *changements de destination réduisant le niveau de *vulnérabilité**** (cf. E-II-Vulnérabilité).

i. Habitation

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** des constructions existantes, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale.

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des *habitations** existantes soit par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension*.**

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité**, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement.

Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations** quel que soit le type de logement**.

  Aucune *habitation** ne sera créée, y compris l'installation d'*habitations** mobiles.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la *notice** du *projet**.

  L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la *vulnérabilité**.

- **Les garages** en extension des *habitations** existantes et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

- **Les piscines annexes des *habitations** existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

ii. Activités

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** des constructions existantes.

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **Les travaux liés à la mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions y compris celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension**.**

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité**, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de l'activité.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations** quel soit le type d'activité**.

  Aucune *habitation** ne sera créée, y compris l'installation d'*habitations** mobiles.

Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'activité. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la *notice** du *projet**.

Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

L'objectif est de ne pas accroître voire de réduire la *vulnérabilité**.

- **L'extension des carrières et gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité, sous réserve d'une étude hydraulique, et leurs *mesures compensatoires** liées à leurs réalisations.

iii. Équipements d'intérêt collectif et VRD*

- **Les extensions, aménagements des équipements, installations et *locaux techniques*, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.
- **L'extension linéaire ou la rehausse des ouvrages de protection existants contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, tous travaux sur des ouvrages de protection contre les inondations ne pourront permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.
- **Les aménagements, l'entretien et l'extension d'infrastructures** : **routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.
- **L'aménagement des aires de *stationnements**** existantes au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d'aires souterraines est exclue.

VII – Règlement applicable en zone byzantine

Cette zone concerne la partie du territoire correspondant aux secteurs *industrialo-portuaires** situés en zone d'*aléa** modéré ou faible pour l'*événement de référence**.

Ces zones sont parfois situées sur des terrains peu ou pas urbanisés mais la proximité d'infrastructures et d'activités en lien avec les voies d'eau et/ou des voies ferrées de l'agglomération bordelaise présente des opportunités de développement de certaines activités économiques en lien avec les *activités industrialo-portuaires** qui peuvent être compatibles avec des *aléas** faibles ou modérés.

Le périmètre des secteurs considérés a été identifié lors de l'analyse des enjeux.

VII.1 Les projets particuliers

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes VII.1 b).

b) Projets admis sous conditions

Les projets* ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

- **Les *mesures compensatoires** au titre de la rubrique** *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau* destinées à assurer la neutralité hydrauliques des projets autorisés par le présent règlement sous réserve que celles-ci aient été autorisées au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE*), cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement*.).
- **Le remodelage de terrain** réalisé dans le cadre de travaux de dépollution et de confinement des sols pollués, sous réserve que ceux-ci aient été autorisés au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**).
- **Les installations, équipements et ouvrages liés aux opérations de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **Le stockage temporaire des matériaux**, destinés aux seuls travaux d'urgence sur les ouvrages de protection contre les inondations dont les digues et les berges.
- **L'implantation et l'entretien des *clôtures**.**

- **Les opérations de préservation de l'environnement et de restauration des écosystèmes** qui comprennent les techniques de génie végétal le long des rivages et l'entretien des bassins et étangs d'intérêt environnemental et/ou hydraulique et les compensations écologiques.
- **Les travaux d'aménagement des cours d'eau et des milieux aquatiques,** destinés à protéger contre les inondations ou à restaurer les sites, les berges, les écosystèmes aquatiques, les zones humides et les formations boisées riveraines, y compris la création de nouvelles jalles.
- **Le stockage de déchets inertes** (ISDI) dans les plans d'eau préexistants sous réserve de ne pas réduire la capacité du *lit majeur** (stockage autorisés sous le niveau haut de la nappe).
- **Les bâtiments, installations et *locaux techniques** destinés à la production d'énergie renouvelable** en lien avec *les activités industrialo-portuaire** sous réserve d'être conçus pour résister à la crue et aux embâcles et de la mise hors d'eau de tout élément vulnérable et source de danger en présence d'eau.

VII.2 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes VII.1 et VII.2 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

*i. Les Opérations d'Aménagement d'Ensemble Industrialo-Portuaires (OAEIP)**

*Les OAEIP** sont autorisées en zone byzantine. Le chapitre XI précise les dispositions relatives aux *OAEIP**.

ii. Habitation

- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de l'*emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

Aucune *habitation** supplémentaire ne devra être créée.

- **Les garages** indépendants constitutifs d'une annexe à une *habitation** et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

iii. Activités

- **Les *activités industrialo-portuaires** et leurs équipements.**
- **Les activités économiques en lien avec ces *activités industrialo-portuaires** (sous-traitant industriel, services de proximité aux entreprises ou nécessitant la proximité du site) hors *établissements sensibles** et *habitations**.**
- **L'implantation d'*établissements stratégiques**** dont la présence en zone inondable est indispensable et dûment démontrée dans la *notice** du *projet **. À ce titre, l'impossibilité d'implanter cet établissement hors zone inondable doit être démontrée dans la *notice** du *projet **. Cette démonstration est une des conditions alternatives du chapitre X.3 auxquelles le *projet** doit se conformer.
- **Les postes de sécurité** liés aux *activités industrialo-portuaires** ou aux activités économiques en lien avec ces dernières.
- **Les *reconstructions** totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**.

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale. La nouvelle construction pourra être située dans une zone moins exposée au *risque** et donc pas nécessairement sur la même emprise que le bâtiment initial.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.
- **Les installations techniques nécessitant la *proximité immédiate de l'eau**** sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.
- **Les carrières et/ou gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité, sous réserve d'une étude hydraulique, ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

iv. Équipements d'intérêt collectifs et VRD*

- **Les équipements, installations et *locaux techniques**, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.

- **La création d'ouvrages de protection contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires,** dûment autorisées au titre du code de l'environnement à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, la création de nouveaux ouvrages de protection contre les inondations ne pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les tertres dédiés à l'assainissement non collectif** en l'absence de solution alternative viable moins exposée au risque inondation.

- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- ***Les aires de stationnement**** qui devront être identifiées comme telles au niveau du terrain naturel, sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  La création d'aires souterraines est exclue.

VII.3 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** sur les biens et activités existants non expressément admis aux paragraphes VII.1 et VII.3 b) et à l'exception des *projets** autorisés au titre des *projets** neufs**.**

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

Tous travaux d'entretien et de gestion courante des biens (aménagement* interne, traitement des façades et réfection des toitures y compris la pose de panneaux solaires) implantés dans la zone sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité*. Aucune habitation* supplémentaire ne sera créée à l'occasion de ces travaux.

Tous *changements de destination réduisant le niveau de *vulnérabilité**** (cf. E-II-Vulnérabilité).

i. Habitation

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** des constructions existantes, sous réserve de ne pas dépasser en superficie celle de *l'emprise au sol** existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale.

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des *habitations** existantes soit par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension*.**

  Ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité**, aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les garages** en extension des *habitations** existantes et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.

- **Les piscines annexes des *habitations** existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

ii. Activités

- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** des constructions existantes.

  Les *sous-sols** ne seront pas admis dans les nouveaux bâtiments, même dans le cas de la présence d'un *sous-sol** dans la construction initiale.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

- **Les travaux liés à la mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions y compris celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension*.**

Ces travaux devront permettre de réduire *la vulnérabilité*,* aucune *habitation** supplémentaire ne sera créée.

Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'activité.

Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *extensions** ou *restructurations* quel que soit le type d'activité**.

  Aucune *habitation** supplémentaire ne pourra être créée.

  Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.

  L'objectif est de ne pas accroître voire de réduire la *vulnérabilité**.

- **L'extension des carrières et gravières et leurs *locaux techniques*, les merlons anti-bruit*** indispensables à l'exploitation de ces carrières ainsi que les stocks de terre générés par cette activité, sous réserve d'une étude hydraulique, et leurs *mesures compensatoires** liées à leurs réalisations.

iii. Équipements d'intérêt collectif et VRD*

- **Les extensions, aménagements des équipements, installations et *locaux techniques**, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.

- **L'extension linéaire ou la rehausse des ouvrages de protection existants contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires** à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, tous travaux sur des ouvrages de protection contre les inondations ne pourront permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les aménagements, l'entretien et l'extension d'infrastructures** : **routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **L'aménagement des aires de *stationnements**** existantes au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas

d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

La création d'aires souterraines est exclue.

VIII – Règlement applicable en zone bleue

La zone bleue correspond à la partie du territoire déjà *urbanisée** située en zone d'*aléa** modéré ou faible pour l'*événement de référence actuel** dans laquelle une urbanisation complémentaire, compatible avec l'exposition aux *risques**, est possible sous réserve de mesures de prescriptions et de réduction de la *vulnérabilité**.

Le développement n'est pas interdit mais réglementé afin de tenir compte du *risque** inondation.

Les *OAE** sont admises en zone bleue même si l'objectif n'est pas de gagner de la constructibilité qui est déjà autorisée avec prescriptions. Elles peuvent exister en continuité des *OAE** projetées en zone rouge *urbanisée** et optimiser ainsi la prise en compte les *risques** et réduire la *vulnérabilité** sur l'ensemble de l'emprise concernée.

VIII.1 Les projets particuliers

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes VIII.1 b).

b) Projets admis sous conditions

Les projets* ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

- **Les *mesures compensatoires** au titre de la rubrique** *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau* destinées à assurer la neutralité hydraulique des projets autorisés par le présent règlement sous réserve que celles-ci aient été autorisées au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE*), cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement*.
- **Le remodelage de terrain** réalisé dans le cadre de travaux de dépollution et de confinement des sols pollués, sous réserve que ceux-ci aient été autorisés au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau ou *ICPE**).
- **Les installations, équipements et ouvrages liés aux opérations de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **Le stockage temporaire des matériaux**, destinés aux seuls travaux d'urgence sur les ouvrages de protection contre les inondations dont les digues, et les berges.

- **L'implantation et l'entretien des *clôtures**.
- **Les opérations de préservation de l'environnement et de restauration des écosystèmes** qui comprennent les techniques de génie végétal le long des rivages et l'entretien des bassins et étangs d'intérêt environnemental et/ou hydraulique et les compensations écologiques.
- **Les travaux d'aménagement des cours d'eau et des milieux aquatiques,** destinés à protéger contre les inondations ou à restaurer les sites, les berges, les écosystèmes aquatiques, les zones humides et les formations boisées riveraines, y compris la création de nouvelles jalles.
- **Le stockage de déchets inertes** (ISDI) dans les plans d'eau préexistants sous réserve de ne pas réduire la capacité du *lit majeur** (stockage autorisés sous le niveau haut de la nappe).
- **Les bâtiments, installations et *locaux techniques** destinés à la production d'énergie renouvelable** sous réserve d'être conçus pour résister à la crue et aux embâcles et de la mise hors d'eau de tout élément vulnérable et source de danger en présence d'eau.

VIII.2 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** nouveaux non expressément admis aux paragraphes VIII.1 et VIII.2 b).

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous peuvent être admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

*i. Les Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE)**

Les OAE* sont autorisées en zone bleue. Le chapitre XI précise les dispositions relatives aux OAE*.

ii. Habitation

- **Les constructions à usage *d'habitation*,** excepté les *sous-sols** dans les nouveaux bâtiments ;
- **Les garages indépendants** réservés exclusivement au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.
- **Les caves cuvelées ;**

- **Les *abris de jardin** ;**
- **Les piscines en annexe aux *habitations** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

iii. Activités (hors campings, établissements sensibles)*

- **L'implantation d'*établissements stratégiques** dont la présence en zone inondable est indispensable et dûment démontrée dans la *notice** du *projet **. À ce titre, l'impossibilité d'implanter cet établissement hors zone inondable doit être démontrée dans la *notice** du *projet **. Cette démonstration est une des conditions alternatives du chapitre X.3 auxquelles le *projet** doit se conformer.
- **Les installations techniques et constructions à usage d'activité** ;
- **Les résidences de loisirs touristiques** ;
- **Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;**
- **Les chambres d'hôtes ;**

iv. Campings

Les installations techniques nécessaires aux campings, sous réserve de ne pas accroître voire de réduite la *vulnérabilité**.

La création de nouveaux campings est cependant interdite ainsi que celle de nouveaux emplacements.

*v. Établissements sensibles**

- **Les bâtiments nouveaux, hors établissements avec lieux de sommeil,** et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative hors zone inondable.
- **Les bâtiments nouveaux pour les établissements avec lieux de sommeil dans le cadre de la *restructuration**** d'un établissement existant et dans une démarche de réduction globale de la *vulnérabilité**.

  Aucun hébergement supplémentaire ne sera créé pour les *établissements sensibles** avec lieux de sommeil.

  Les sous-sols dans les nouveaux bâtiments ne seront pas admis.

vi. Équipement d'intérêt collectif et VRD*

- **Les équipements, installations et *locaux techniques**, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de

pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.

- **La création d'ouvrages de protection contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires** à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, la création de nouveaux ouvrages de protection contre les inondations ne pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.

- **Les tertres dédiés à l'assainissement non collectif** en l'absence de solution alternative viable moins exposée au risque inondation.

- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais nécessaires à ces *projets**** ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement**.**

- ***Les aires de stationnement**** qui devront être identifiées comme telles au niveau du terrain naturel, sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- ***Les aires de stationnement* collectives* en surélévation, au-dessus du terrain naturel,** sous réserve que le site fasse l'objet d'**un affichage** et d'un ***plan de gestion de crise**** permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte. À noter que ces structures peuvent également être identifiées comme des « aires de *stationnement** refuges ».

  Les nouvelles aires de *stationnement souterraines sont exclues.**

vii. Installations et équipements touristiques, de sport, de culture et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **Les installations et les équipements de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que leurs équipements et aménagements nécessaires à ces activités**.

  Les terrains de loisirs de plein air, dont les terrains de sport et les aires de jeux seront conçus au niveau du terrain naturel.

Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de *résister à l'inondation**.

- **Les aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol. Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admises, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.
- **Les aménagements, structures temporaires et provisoires,** démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping.

VIII.3 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** sur les biens et activités existants non expressément admis aux paragraphes VIII.1 et VIII.3 b) et à l'exception des *projets** autorisés au titre des *projets** neufs**.**

b) Projets admis sous conditions

Les *projets** ci-dessous sont admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

Tous travaux d'entretien et de gestion courante des biens (aménagement* interne, traitement des façades et réfection des toitures y compris la pose de panneaux solaires) implantés dans la zone sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité*.

Tous *changements de destination réduisant le niveau de *vulnérabilité**** (cf. E-II-Vulnérabilité).

i. Habitation

- **Les *reconstructions** partielles** ;
- **La création de nouvelles *habitations** par *changement de destination** et par division** ;

Chaque habitation devra avoir au moins une pièce au-dessus de la cote de seuil et aucun nouveau lieu de sommeil ne sera créé sous cette cote de seuil.

Les nouveaux *sous-sols** et l'extension des existants ne seront pas admis.

Lors de changement de destination, les surfaces d'habitation sous la cote de seuil ne devront pas être augmentées.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** ;
- **Les travaux d'*aménagement** et de mise en sécurité des *habitations** existantes** ;
- **La *rehausse des planchers** et les *extensions* ;**
- **Les garages** en extension des *habitations** existantes et exclusivement réservés au remisage des véhicules.

  Les garages souterrains sont exclus.
- **Les piscines annexes des *habitations** existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements. Les piscines « hors sol » sont exclues.

ii. Activités (hors campings et établissements sensibles)*

- **Les *reconstructions** partielles** ;
- **Les *changements de destination** de locaux à usage d'activité** ;
- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** ;
- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions y compris celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *rehausse des planchers** ou *extension* ;**
- **Les *extensions** ou *restructurations** quel que soit le type d'activité** ;

iii. Campings

Les travaux sur les installations techniques nécessaires aux campings existants ainsi que leur *restructuration* sous réserve de non accroissement de la *vulnérabilité** et sans création de nouveaux emplacements.

iv. Établissements sensibles et stratégiques**

- **Les *extensions** ou *restructurations** liées à la mise aux normes des bâtiments existants** sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **La *réhabilitation* des bâtiments,*** dans le volume actuel des constructions existantes sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **La *rehausse des planchers** totale ou partielle et les *extensions** dans le cadre des travaux de réduction de la *vulnérabilité*.**

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type d'établissement.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

- **Les *reconstructions** partielles dès lors qu'elles ne créent pas de nouveaux lieux de sommeil ;**
- **Les *extensions*ou *restructurations** dans le cadre d'un établissement existant et dans une démarche de réduction globale de la ***vulnérabilité*** sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil.

  Aucun lieu de sommeil ne sera créé.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.
- **Les *extensions* des établissements sensibles existants, hors établissements avec lieux de sommeil,** sous réserve que l'on ne puisse pas implanter les constructions hors zone inondable et en l'absence de solution alternative viable moins exposée aux *risques**.

  Aucun lieu de sommeil ne sera créé.

  Les sous-sols dans les nouveaux bâtiments ne seront pas admis.

  Toutes les zones refuges devront posséder une ouverture pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.
- **Les *extensions* des *établissements stratégiques*** sous réserve que l'on ne puisse pas implanter les constructions hors zone inondable et en l'absence de solution alternative viable moins exposée aux *risques**. Aucun lieu de sommeil ne sera créé.

v. Équipement d'intérêt collectif et VRD*

- **Les extensions, aménagements des équipements, installations et *locaux techniques**, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif** dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes …) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.
- **L'extension linéaire ou la rehausse des ouvrages de protection existants contre les inondations,** destinés à protéger les parties actuellement *urbanisées**, **et leurs solutions compensatoires** à condition de ne pas aggraver les *risques** par ailleurs, et sous réserve que le *projet** retenu participe à une gestion cohérente d'un système de protection existant.

  Dans tous les cas, tous travaux sur des ouvrages de protection contre les inondations ne pourront permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires.
- **Les aménagements, l'entretien et l'extension d'infrastructures** : **routes, pistes cyclables, voies ferrées, accès routiers, y compris les installations, *locaux techniques** et équipements** nécessaires à leur fonctionnement **et les remblais**

nécessaires à ces *projets ainsi que les *mesures compensatoires** associées et dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **L'aménagement et l'extension des aires de *stationnement*** existantes au niveau du terrain naturel sous réserve de l'élaboration d'un *plan de gestion de crise** approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation, et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

  Les nouvelles aires de *stationnement souterraines sont exclues.**

- **L'extension des cimetières existants** sous réserve de ne pas accroître le *risque** lié à l'écoulement des eaux.

vi. Installations et équipements touristiques, de sport, de culture et de loisirs

Tous les *projets** réglementés par ce paragraphe, doivent faire l'objet d'un plan de gestion des inondations approprié, prévoyant les modalités d'évacuation, de démontage des installations en cas d'alerte d'inondation et d'un affichage sur site, visible du public, précisant le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

- **L'entretien des aménagements publics légers**, tel que le mobilier urbain.
- **Les *extensions** et les travaux sur les installations, les bâtiments et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs,** selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

  Les *extensions** devront être limitées et proportionnées.

  Ces travaux seront réalisés au niveau du terrain naturel.
- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air,** nécessaires à leur fonctionnement.

  Les travaux sur les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admis, sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.

IX – Règlement applicable en zone bleu clair

La zone bleu clair correspond :

- aux parties du territoire concernées exclusivement par l'*aléa avec prise en compte du changement climatique* (non classée en rouge non urbanisée*),*
- aux parties du territoire protégées aujourd'hui par une digue pérenne (mais pas nécessairement à l'horizon 2100) et dont le caractère naturellement inondable doit être conservé.

L'objectif de cette zone est de permettre le développement urbain en se préparant au risque* futur lié à l'augmentation du niveau des océans associé au changement climatique, et/ou en conservant la mémoire du caractère inondable du site.

Les *projets** respecteront donc les prescriptions issues de *l'aléa avec prise en compte du changement climatique**.

IX.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Cette zone ne fait l'objet d'aucune interdiction spécifique liée au PPRi quelle que soit la nature du *projet**.

b) OAE et OAEIP**

Les *OAE* et OAEIP** sont autorisées en zone bleu clair. Le chapitre XI précise les dispositions relatives aux *OAE* et OAEIP**.

c) Projets admis sous conditions

Tous les *projets** sont admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X** et notamment du *non impact sur les tiers**.

Seule l'implantation de nouveaux *établissements sensibles* avec lieux de sommeil* nécessitera la démonstration de ne pouvoir les implanter en zone non inondable.

IX.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Cette zone ne fait l'objet d'aucune interdiction spécifique liée au PPRi quelle que soit la nature du *projet**.

b) Projets admis sous conditions

Tous les *projets** sont admis **sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées au chapitre X**.

X – Prescriptions et dispositions constructives applicables

*X.1 Prescriptions relatives à la cote de seuil**

Tous les *projets** admis en zone inondable, qu'ils soient neufs ou sur les biens et activités existants, doivent, pour prendre en compte le *risque**, respecter des prescriptions sur la base d'une *cote de seuil** déterminée par secteur sur l'ensemble du territoire inondable et intégrant l'*aléa avec prise en compte du changement climatique**.

Ces *cotes de seuil** sont données sur la carte annexée à ce règlement.

Dans le cadre des ***OAE**** et ***OAEIP**** admises en application du présent règlement, la côte de seuil à prendre en compte est la plus haute (en m/NGF) entre celle imposée par le présent PPR et celle recalculée à l'horizon 2100 dans le cadre de l'étude hydraulique de l'opération d'aménagement d'ensemble (que ce soit une ***OAE**** *ou une* ***OAEIP****).

a) Planchers devant être à minima au niveau de la cote de seuil

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens sensibles à l'inondation, les planchers ci-dessous doivent se situer au-dessus de la *cote de seuil** :

- pour les constructions à caractère d'*habitations** et les constructions d'hébergement hôtelier, il s'agit d'un niveau de construction dans lequel est aménagé une (ou des) pièce(s) d'*habitation** telle que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains… ,
- pour les autres constructions, il s'agit du plancher des pièces dans lesquelles sont exercées les diverses activités professionnelles, y compris agricoles, nécessitant une présence humaine ou des biens sensibles à l'eau (restauration, bureau, vente, ateliers, locaux professionnels, locaux du personnel, poste de sécurité…),
- les *locaux techniques**.

Ne rentrent pas dans ces dispositions :

- les *abris de jardin**, les constructions de type hangar des activités agricoles ainsi que les locaux des piscines,
- les lieux d'activités industrielles et agricoles qui peuvent supporter l'inondation et où l'activité ne nécessite pas une présence humaine constante,
- les halls d'entrée (immeubles, hébergement collectif ou bâtiments à usage d'activité) pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle,
- les vestiaires liés aux activités sportives et les sanitaires publics.

- les locaux d'ordures ménagères sous réserve que les containers soient *résilients à l'inondation** et protégés contre les effets de la crue de référence (arrimage, lestage, enceintes étanches…)
- les aires de *stationnement**,
- Les garages et les caves cuvelées (admises en zone bleue).

b) Autres dispositions liées à la cote de seuil

Pour les *projets** autorisés :

- Les emplacements des piscines, autorisées en annexe des *habitations** ou en extension des *habitations** existantes, seront matérialisées en permanence par un dispositif de balisage visible au-dessus de la *cote de seuil**.
- L'aménagement de toute nouvelle zone de dépôts et de stockages lié aux *activités industrialo-portuaires** doit s'effectuer au-dessus de la *cote de seuil** sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés et sous réserve d'étude hydraulique et de *mesures compensatoires**.

  Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle démontrées dans la *notice** du *projet* *, les dépôts et les stockages liés aux *activités industrialo-portuaires** pourront être placés en dessous de la *cote de seuil** à condition que leur cloisonnement et leur retenue en cas de crue soient garantis et sous réserve d'*être résilients à l'inondation**.
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux ou polluants, ces produits devront être stockés au-dessus de la *cote de seuil**.
- Installation au-dessus de la *cote de seuil** de tous les équipements vulnérables comme les appareils de chauffage, machineries d'ascenseurs, boîtiers électriques, les réseaux…;
- Les réseaux électriques, téléphoniques… seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, situés au-dessus de la *cote de seuil** ou étanches et permettront la continuité du service. Les ouvrages électriques (y compris éclairage public) comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupure au-dessus de la *cote de seuil* ;*
- *Pour les garages souterrains*, autorisés seulement en bleu clair, tous les accès (piétons et véhicules) et toutes les communications avec l'extérieur (telles que les aérations) seront situés au-dessus de la cote de seuil* ;*
- La hauteur à l'égout du toit sera supérieure à *la cote de seuil** pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux .

X.2 Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à la *cote de seuil**, l'ensemble des *projets** admis devront respecter les dispositions suivantes :

a) *Prescriptions relatives au non-impact sur les tiers*

Le *non impact sur les tiers est demandé pour tous les *projets** autorisés.**

- Lors de création et extension de dépôt ou stockage, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de ne pas créer d'embâcle.
- D'une manière générale, les matériaux stockés, les objets ou les équipements extérieurs susceptibles de provoquer des impacts non négligeables (embâcles, pollutions…) ne doivent pas pouvoir être emportés par la crue (arrimage, ancrage, mise hors d'eau).
- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès strictement nécessaires et proportionnées au *projet** pourront déroger aux conditions de *non impact sur les tiers** et être réalisées sur remblai sous réserve de *mesures compensatoires** limitant au maximum les impacts ;
- La pose de glissières de sécurité non transparente à l'eau, la réalisation de mur anti-bruit devra faire l'objet d'une étude hydraulique garantissant l'absence d'impact sur l'écoulement de la crue et de modification des périmètres exposés. Les glissières transparentes à l'eau sont autorisées sans conditions.
- Les *clôtures**, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur les tiers et *résister à l'inondation**.
- Le risque inondation sera pris en compte durant les opérations de chantier en référence aux mesures intégrées aux documents de prévention.

b) *Prescriptions relatives aux réseaux, VRD…*

Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eau .

c) *Prescriptions relatives à la résilience des constructions*

- Les bâtiments ou parties de bâtiments sous la *cote de seuil** devront *être résilients à l'inondation** ;
- Les travaux devront réduire la *vulnérabilité** des parties de bâtiments existants par l'installation de dispositifs destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiments déjà aménagées et situées sous la *cote de seuil**.
- Les travaux qui affectent l'enveloppe extérieure (percement d'une nouvelle fenêtre, baie vitrée, etc.), ne devront pas dégrader le niveau de protection contre les inondations.
- Les matériaux utilisés pour les parties de constructions et de *reconstructions** (y compris les fondations) situées sous *la cote de seuil** seront hydrofuges et hydrophobes notamment les revêtements des sols et des murs et leurs liants ;
- Les constructions et les *reconstructions** seront dimensionnées pour supporter la poussée correspondant à l'*aléa avec prise en compte du changement climatique** ;

- Les chaudières, les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression, ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures ou du gaz, devront être protégés contre l'inondation. Les citernes d'hydrocarbures enterrées ne sont admises que sous réserve qu'elles résistent aux sous-pressions hydrostatiques et qu'elles soient à double enveloppe. La double enveloppe n'est pas exigée pour les citernes d'une capacité inférieure à 3 m^3. Les évents doivent se situer au minimum à la *cote de seuil**.

X.3 Conditions alternatives aux prescriptions générales et dispositions constructives (hors habitations et bureaux)

En l'absence de **solution alternative viable moins exposée aux *risques** ou en cas d'impossibilité fonctionnelle et/ou technique** démontrée dans la *notice** du *projet** de respecter les prescriptions et dispositions constructives, le maître d'ouvrage pourra demander à y déroger en fournissant avec le Permis de Construire :

- Une attestation de l'impossibilité de construction et/ou de *reconstruction** du *projet** en dehors de la zone submersible ou dans une zone de moindre *aléa** (même *unité foncière** ou pas) ;
- Une justification argumentée de l'impossibilité fonctionnelle ou technique de respecter ces prescriptions et dispositions constructives ;

  La faible importance des travaux engagés lors de l'entretien, de la gestion courante ou d'un changement de destination peut causer l'impossibilité de respecter la cote de seuil pour tout ou partie du projet
- **Une note démontrant le non-impact sur les tiers.** Une étude hydraulique pourrait être nécessaire pour démontrer que l'entrave du *projet** sur l'écoulement des eaux est limitée. Cette étude devra définir les conséquences amont et aval de l'implantation du *projet** et déterminer les *mesures compensatoires** ;
- **une analyse de *vulnérabilité**** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (plancher et équipements sensibles au-dessus de la *cote de seuil**, mise en sécurité des biens et des personnes, continuité des services publics, stockage adapté des produits dangereux ou polluants…) et la diminution de la *vulnérabilité**.

  Aucune dérogation au respect de la *cote de seuil** ne sera possible pour les *habitations** et les bureaux.

XI – Dispositions relatives aux *OAE** et *OAEIP**

Les *OAE* (OAEIP**) sont des outils créés dans le cadre de ce présent PPR afin de permettre à la ville d'évoluer en prenant en compte le risque.

L'*Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE)** répond à trois objectifs :

- permettre le renouvellement urbain en libérant de la constructibilité sur des secteurs où elle serait interdite sans l'opération, par une approche globale du risque et un travail sur les conditions d'écoulement des crues (nivellement des sols notamment) ;
- assurer cette prise en compte du risque, un *non impact sur les tiers** et une diminution globale de la vulnérabilité à l'échelle de l'opération par le biais d'études spécifiques ;
- offrir une possibilité d'optimiser l'aménagement d'un quartier en termes de prise en compte du risque en permettant les remodelés de terrain et un travail fin sur les formes urbaines, l'implantation des bâtiments et leurs impacts sur la capacité d'expansion de la crue (transparence hydraulique).

L'*Opération d'Aménagement d'Ensemble Industrialo-Portuaire (OAEIP)** répond elle aussi à trois objectifs :

- permettre le développement des activités déjà en place sur ces sites très spécifiques en libérant de la constructibilité sur des secteurs où elle serait interdite sans l'opération,
- assurer une prise en compte du risque, un *non impact sur les tiers** et une diminution globale de la vulnérabilité à l'échelle de l'opération par le biais d'études spécifiques,
- offrir une possibilité de continuité de processus industriel en permettant les remodelés de terrain afin de permettre une réflexion globale et certaines continuités d'infrastructures.

Dans les *OAE* (OAEIP**) le remblaiement et le remodelage de terrain, les *projets** nouveaux et sur l'existant sont autorisés, dans les conditions suivantes, sous réserve des prescriptions et de la production des études suivantes et des autorisations environnementales nécessaires à la mise en œuvre de ces opérations.

XI.1 Conditions

- Le périmètre de l'*OAE* (OAEIP**) délimite un secteur d'un seul tenant.
- Les opérations de nivellement et mesures hydrauliques portent au minimum sur une surface (soustraite à la crue au sens de la loi sur l'eau) de 10 000 m².
- Les *OAE* (OAEIP**) sont réalisées sous maîtrise d'ouvrage unique.
- La surface cumulée des secteurs grenat éventuellement intégrés à l'*OAE* (OAEIP**) doit être inférieure à 10 % de la surface totale de l'*OAE* (OAEIP**).

XI.2 Prescriptions

- Elles ne doivent pas avoir d'impact sur les tiers.
- Les *OAE* (OAEIP*)* intègrent au sein de leur périmètre les *mesures compensatoires** nécessaires à leur neutralité hydraulique.
- Les opérations de restructuration urbaines, régulièrement autorisées avant l'approbation du présent *PPR**, et qui répondent aux critères d'une *OAE**, restent autorisées au titre du présent *PPRI** selon les dispositions suivantes :
  - la *cote de seuil** à appliquer est la *cote** la plus élevée entre celle du *PPRI** et celle issue des études conduites pour l'autorisation de l'opération de restructuration urbaine.
  - les mouvements de terrain sont effectués selon les dispositions prévues dans les autorisations initialement obtenues.
  - tous les maîtres d'ouvrage d'une opération de restructuration urbaine, régulièrement autorisée avant le présent PPRI, et qui répond aux critères de définition d'une *OAE** doivent déclarer cette opération auprès des services de l'État, de la collectivité ayant l'instruction des permis de construire et de la (les) commune(s), lieu du *projet**.
  - toute modification apportée à ces opérations de restructuration urbaine, autorisées antérieurement au présent *PPRI**, est subordonnée à la reprise complète de la procédure *OAE** (constitution du dossier de définition, obtention des nouvelles autorisations), selon les prescriptions prévues pour la réalisation d'une *OAE**.

XI.3 Études à produire en phase projet

Une étude préalable à la mise en œuvre de l'*OAE* (OAEIP*),* dite de définition de l'*OAE* (OAEIP*),* est réalisée au titre du présent règlement.

Elle présente le *projet** urbain (ou industriel), objet de l'*OAE* (OAEIP*)*, son périmètre, la situation initiale du territoire au regard du risque inondation et du *PPRI**, le descriptif précis des nivellements et des *mesures compensatoires** hydrauliques prévus pour assurer la neutralité hydraulique, les mesures prises pour répondre à l'objectif de réduction de la *vulnérabilité** du territoire, les *aléas** résultant des opérations de recomposition spatiales et topographiques, les parcelles rendues inconstructibles et les parcelles rendues constructibles par l'*OAE* (OAEIP*).*

Elle comporte des sous-études de *vulnérabilité et hydrauliques :**

- L'étude de *vulnérabilité** devra démontrer la réduction globale de la *vulnérabilité** et présenter les options et solutions retenues pour l'optimisation du *projet**.

- L'étude hydraulique permettra de définir les modalités qui permettent de s'assurer de la neutralité hydraulique du *projet** urbain et du *non impact sur les tiers**.

  Elle permettra de définir les parcelles constructibles et les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation des constructions, notamment les *cotes de seuil** à respecter, les mesures de limitation de l'impact hydraulique des constructions.

  Une carte d'*aléas** issue de cette étude hydraulique en situation *projet** pour chacune des différentes étapes clefs de l'opération (opération terminée et à l'issue de chaque phase opérationnelle pour les opérations comportant plusieurs phases) devra être établie. Ces *aléas** seront élaborés dans les mêmes conditions et à la même échelle que les cartes d'*aléas** du présent *PPRI**.

  Elle devra démontrer le non-impact sur les tiers (tant internes qu'externes à l'opération) et présentera la mise en place éventuelle de *mesures compensatoires** (que ce soit en termes de nivellement ou de dispositions constructives particulières) nécessaires pour atteindre cette neutralité hydraulique.

  Elles devront également préciser les majorations de *cote de seuil** nécessaires pour intégrer les effets induits par l'aménagement à l'intérieur de l'opération, tant en phase définitive qu'en phases intermédiaires. Ces majorations seront calculées dans les mêmes conditions que la *cote de seuil** caractérisée dans le présent *PPRI**. Des cartes de *cotes de seuil** résultantes intégrant ces majorations seront élaborées sur l'ensemble du périmètre de l'opération et jointes dossier lié à l'*OAE* (OAEIP**).

  Dans les zones où la digue est considérée comme pérenne, ces études et ces cartes seront conduites selon les deux configurations, digue pérenne et non pérenne.

XI.4 Au cours et en fin d'opération

Un récolement de l'opération sera à réaliser en fin de chaque phase et à l'issue de l'opération et portera à la fois :

- le contrôle du nivellement ;
- le contrôle des dispositions constructives, *mesures compensatoires** définies dans le cadre des études *projets** afin d'assurer la neutralité hydraulique de l'opération.

En cas de divergence avec les plans *projet**, ce récolement donnera lieu à une modélisation afin de vérifier la neutralité hydraulique recherchée. Si besoin, le porteur de *projet** de l'*OAE* (OAEIP**) définira les mesures correctives nécessaires et devra obtenir les autorisations environnementales nécessaires à leur mise en œuvre, lesquelles feront l'objet ensuite d'un nouveau récolement.

En fin d'opération, dans le cadre des derniers récolements, des études d'*aléas** et des cartes de *cotes de seuil** seront élaborées par le porteur de l'opération dans

les mêmes conditions que définies dans le présent *PPRI** afin de prendre en compte les travaux effectivement réalisés dans le cadre de l'opération sur l'ensemble du périmètre impacté par celle-ci. Elles seront portées à la connaissance des services de l'État, ces travaux et les remodelages réalisés pouvant impacter favorablement la constructibilité et les niveaux d'eaux sur les terrains situés à proximité.

XI.5 Dispositions réglementaires applicables aux seins des OAE et OAEIP**

Le zonage du *PPR** n'est pas modifié par l'*OAE* (OAEIP*)*, seules les règles relatives aux *projets** nouveaux, aux *projets** sur les biens et activités existantes, sont modifiées pour tenir compte des *aléas** résultant de l'*OAE* (OAEIP*)*, et des gains de constructibilité obtenus, selon les conditions suivantes.

Le gain de constructibilité sera basé sur les cartes d'*aléas** produites par le porteur de l'*OAE* (OAEIP*) – cf. XI.3 –* à chaque phase du *projet** une fois celle-ci autorisée au titre du code de l'environnement.

Pourront ainsi y être autorisés dans le respect du *projet modélisé pour l'obtention de cette autorisation :**

- **en *aléa** très fort,** les *projets** admis et les règles applicables de la zone **grenat ;**
- **en *aléa** fort**, dans le cadre d'une *OAE*,* les *projets** admis et les règles applicables de la zone **rouge *urbanisée*** *;
- **en *aléa** fort,** dans le cadre d'une *OAEIP**, les *projets** admis et les règles applicables sont celles de la zone **rouge *Industrialo-Portuaire**** ;
- **en *aléa** faible ou modéré**, les règles applicables sont celle de la **zone bleue** (*OAE**) ou de la **zone byzantine** (*OAEIP**) selon le cas
- **en aléa nul**, les règles applicables sont celle de la **zone bleu clair**.

Le porteur de *projets** de l'OAE* proposera un *plan de gestion de crise** global qui sera annexé dans le PCS* de la commune.

Les *cotes de seuil** calculées dans le cadre de l'*OAE** (*OAEIP**) correspondent aux conditions de pérennité de la digue en vigueur dans le *PPRI** et à l'évènement à l'horizon 2100.

La *cote de seuil** à appliquer est la *cote** la plus élevée entre celle du PPRI et celle calculée dans le cadre des études conduites dans le cadre de l'*OAE** (*OAEIP**).

Pour toutes les constructions réalisées dans le périmètre d'une *OAE* (OAEIP*)* soumises à permis de construire, le pétitionnaire devra, dans le dossier de permis de construire, fournir l'attestation prévue à l'article R 431-16-e du code de l'urbanisme, certifiant que l'étude préalable définissant les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation de la construction a bien été réalisée et que la construction respecte les conditions fixées par l'étude.

Le maître d'ouvrage de l'*OAE*(OAEIP*)* porte à la connaissance de l'État, de la (les) commune(s) du lieu du *projet** et de la collectivité ayant la compétence de délivrance des permis de construire, un dossier récapitulatif de l'*OAE* (OAEIP*)*, une fois toutes les autorisations nécessaires obtenues et ceci avant tout commencement de réalisation.

Ce dossier récapitulatif de l'*OAE* (OAEIP*)* comporte une présentation de l'opération, son périmètre, les *aléas** résultant, les dispositions constructives prévues (dont les *cotes de seuils** applicables), les *mesures compensatoires** et présente toutes les autorisations obtenues. L'étude de définition est jointe à ce dossier.

C. Mesures sur les biens et activités existants

Les dispositions constructives du titre B permettent d'agir sur la réduction de la vulnérabilité* à l'occasion de *projets** de construction ou de travaux mais ne permettent pas d'agir sur la réduction de la *vulnérabilité** des biens et des activités existants. Le présent titre a pour objet de prendre des mesures pour réduire la *vulnérabilité** des biens existants. Ces mesures peuvent être obligatoires ou de simples recommandations.

I – Mesures obligatoires

I.1 Travaux

Les propriétaires, gestionnaires ou exploitants doivent obligatoirement prendre des mesures visant l'adaptation, par des travaux de modification (*aménagement**, utilisation ou exploitation), des biens (bâtiments, ouvrages, espaces agricoles ou forestiers) déjà situés dans les zones réglementées par le PPRi au moment de son approbation.

Ces mesures devront être réalisées par ordre de priorité décroissante dans un délai de cinq ans, à compter de la date d'approbation du présent PPRi, et dans la limite d'un coût de travaux inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPRi.

a) *Travaux obligatoires hors activités industrielles.*

- En zones **Grenat** ou **Rouges :**

  Chaque *habitation** inondée par plus d'un 1 m d'eau à l'intérieur du bâtiment pour l'*évènement de référence** à l'échéance 2100 et ne possédant pas de plancher accessible au-dessus de la *cote de seuil** devra avoir accès à une zone refuge.

  La réalisation d'une zone refuge de structure et de dimension suffisantes est donc rendue obligatoire afin d'accueillir les occupants du logement et permettre une évacuation non impactée par l'inondation (toit ou fenêtres).

  Pour les biens collectifs, cette zone refuge pourra être mutualisée mais devra observer des dimensions et des accès prenant en compte l'ensemble des bâtiments concernés par l'inondation. Elle devra être accessible par tous, sans mise en danger des personnes. Cette zone refuge permettra aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité.

- Toutes zones :
  - Assurer la mise au-dessus de la *cote de seuil** de tout stockage de produits dangereux ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec

l'eau. La liste de ces produits est fixée par la nomenclature des *Installations Classées pour la Protection l'Environnement (ICPE)** et le règlement sanitaire départemental ou dans celle relative au transport de matières dangereuses ;

- Sécuriser les cuves à combustibles pour éviter leur flottaison et la libération de polluants (pose de vannes ou robinets de coupure à la sortie immédiate des cuves, arrimage ou fixations susceptibles de *résister à l'inondation**…) afin de permettre ainsi la sécurité des personnes, de limiter les dégâts et de faciliter le retour à un fonctionnement normal ;
- Matérialiser l'emprise des bassins et piscines. Ce balisage doit être visible au-dessus de *la cote de seuil** et être facilement repérable lors des inondations tout en délimitant le périmètre des piscines et des bassins afin d'éviter le *risque** de noyade notamment pour les sauveteurs lourdement équipés ou pour les occupants ou riverains en cas de panique ;
- Installer temporairement ou définitivement des dispositifs d'occultation des ouvertures se situant sous la *cote de seuil** et dans la limite de la hauteur de la *cote de seuil**. Le calfeutrage devra être réalisé notamment sur les portes extérieures, aérations, entrées de réseaux, etc. Pour éviter tout type de pollution (eaux usées, hydrocarbures…), des dispositifs devront être installés afin d'empêcher le refoulement par les canalisations.

Ces dispositions ne concernent pas les caves et *sous-sols** non habités qui pourront rester inondables.

Dans le cas où la mise en conformité des biens avec ces mesures ne serait pas réalisable (techniquement ou dépassant le seuil de réalisation de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien), les propriétaires ou les exploitants devront en informer la commune afin que la mairie, si nécessaire, puisse mettre en place des modalités d'alerte et de secours spécifique dans son plan communal de sauvegarde (*PCS**).

Les mesures définies suite à une *étude de vulnérabilité** imposée par le présent PPRi se substituent en tout ou partie de celles imposées ci-dessus dès lors qu'elles satisfont aux mêmes objectifs, L'objectif premier doit rester de permettre aux occupants en zone rouge et grenat d'attendre les secours en sécurité pour un événement au plus fort égal à l'événement 2100 du présent PPRI et d'être évacués dans de bonnes conditions.

b) ***Travaux obligatoires pour les activités et biens « industriels »***

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

Étude préalable :

Pour toute activité industrielle implantée en zone inondable, un diagnostic de *vulnérabilité**, devra être établi dans un délai de deux ans à compter de

l'approbation du présent PPRi. Ce diagnostic sera intégré dans l'étude de danger et fera l'objet d'un compte-rendu transmis au préfet.

Cette analyse, réalisée au vu de la nouvelle connaissance du risque, concernera à la fois les bâtiments, les équipements, les matériels, mais aussi le fonctionnement et la spécificité de l'activité industrielle. Elle pourra définir si nécessaire les dispositions spécifiques à mettre en œuvre.

Dans le cadre de la réglementation au titre des installations classées, les conclusions principales de cette analyse sur les équipements nécessaires à la continuité des opérations, la sécurisation des stocks de produits dangereux ou les moyens de sécurisation des équipements de secours seront intégrées au Plan d'Organisation Interne (POI).

Travaux :

Cette étude préalable devra déterminer et préciser la nature des travaux à réaliser selon le zonage.

- En zones **Grenat** ou **Rouges :**

  Matérialiser ou réaliser une zone refuge pouvant accueillir les occupants de l'entreprise dans le périmètre du site industriel et permettre une évacuation non impactée par l'inondation (toit ou fenêtres par exemple).

- Toutes zones :

  Mettre en place des dispositifs permettant de sécuriser les cuves à combustibles ou tout stockage de produits dangereux ou tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau afin d'éviter leur flottaison et la libération du produit. Par exemple par la mise au-dessus de la *cote de seuil** ou par la pose de vannes ou robinets de coupure à la sortie immédiate des cuves, ou par arrimage ou fixations susceptibles de *résister à l'inondation** et de permettre ainsi la sécurité des personnes, de limiter les dégâts et de faciliter le retour à la normale.

  La liste de ces produits est fixée par la nomenclature des *Installations Classées pour la Protection l'Environnement (ICPE)** ou le règlement sanitaire départemental ou dans celle relative au transport de matières dangereuses ;

  S'il est démontré, par les propriétaires ou les exploitants qu'aucun travaux ne peut être réalisé pour mettre hors d'eau des équipements critiques au sens de la sécurité des personnes, des biens ou de la prévention de la pollution, les propriétaires ou les exploitants devront mettre en place un *plan de gestion de crise** afin d'instaurer des modalités d'alerte et de secours spécifiques (annexion au POI).

I.2 Information

Le droit à l'information des citoyens sur les *risque*s* majeurs auxquels ils sont soumis est régie par l'article L125-2 du Code de l'Environnement. Les articles R125-9 à R125-14 du Code de l'Environnement précisent les modalités obligatoires

d'information que le public est en droit d'attendre dans le domaine des *risques** majeurs, en application de l'article précité.

Les obligations spécifiques, concernant les campings, notamment en matière d'alerte et d'évacuation, sont listées par les articles R125-15 à R125-22 du code de l'environnement.

Les modalités d'affichage des informations sur les consignes de sécurité sont réglementés par les articles R125-11 à R125-14 du code de l'environnement. L'article L125-2 du Code de l'Environnement, issu de la loi 2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux maires des communes, sur le territoire desquelles a été prescrit ou approuvé un PPR, d'informer la population au moins une fois tous les 2 ans par tous moyens appropriés, sur les caractéristiques du ou des *risques** naturels connus dans la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du plan, les modalités d'alerte, l'organisation des secours, les mesures prises par la commune pour gérer le risque*, ainsi que sur les garanties prévues à l'article L125-1 du code des assurances.

I.3 Prévention

Pour les *garages et les aires de stationnement** souterrains inondables au vu des cartes de *zonage réglementaire** du présent PPRi, la mise en place par le gestionnaire, d'une procédure d'interdiction de l'accès en cas d'alerte est obligatoire dans un délai de 1 an à compter de l'approbation du PPRi. Celle-ci devra faire l'objet d'un affichage dans les locaux concernés et être transmise au maire pour information et prise en compte éventuelle dans le *PCS** de la commune.

De même, un affichage sur site, visible du public, précisera le caractère inondable et les modalités d'évacuation du site.

II – Mesures recommandées

En complément des mesures précédentes, rendues obligatoires par l'approbation du présent PPRi, diverses mesures sont recommandées pour améliorer la sécurité des personnes et réduire la *vulnérabilité** des biens existants.

L'application de ces mesures peut s'avérer pertinente en cas de modifications internes des locaux ou à l'occasion de travaux de rénovation.

Ces mesures ne sont pas exhaustives ni priorisées. C'est en effet aux propriétaires, exploitants ou gestionnaires que revient le choix de retenir telles ou telles mesures selon la nature du bien, la configuration des lieux, ses contraintes tant matérielles que financières.

Pour améliorer la sécurité des biens existants et leur pérennité tout en facilitant le retour à la normale, il est notamment recommandé :

- pour les bâtiments hors *habitations**, de réaliser une zone refuge de structure et de dimension suffisantes afin de permettre une évacuation des personnes non impactée par l'inondation (toit ou fenêtres).
- dans les zones bleue et bleu clair, pour assurer la sécurité des personnes, d'aménager si possible des zones refuges, accessibles directement par l'intérieur du bâtiment.
- aux propriétaires et/ou gestionnaires de biens de réaliser un diagnostic de *vulnérabilité** des biens ou activités s'il n'est pas déjà imposé. Ce diagnostic de la *vulnérabilité** des biens concernés peut aider les propriétaires et/ou gestionnaires à appréhender les mesures de réduction de la *vulnérabilité** adaptées. Ce diagnostic pourrait consister au minimum en la réalisation d'un plan du ou des bâtiments faisant apparaître la *cote de seuil** issue du présent PPRi et la *cote** topographique (ou estimée) de chaque ouvrant et du plancher. Ce plan permettrait de déterminer la *hauteur d'eau** potentielle à l'intérieur du (des) bâtiment(s) et d'apprécier la stabilité structurelle du bâtiment en cas d'inondation. Enfin, ce diagnostic permettra de déterminer les mesures préventives et de définir les modalités d'évacuation ;
- de mettre au-dessus de la *cote de seuil** le tableau électrique et/ou de créer un réseau électrique descendant et de séparer les réseaux électriques des niveaux inondables des niveaux « secs » ;
- de mettre au-dessus de la *cote de seuil** les installations de chauffage, les centrales de ventilation et de climatisation ;
- de prévoir des dispositifs de vidange et de pompage pour les planchers situés sous la *cote de seuil**.

D. Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde

Ces mesures se distinguent des mesures sur les biens et activités existants par leur portée générale (par opposition à celles s'appliquant aux biens et activités).

I – Mesures collectives

Pose de repère des crues

Dans un objectif de prévention, d'information et de culture du *risque**, conformément à l'article L563-3 du Code de l'Environnement et en fonction des informations en sa possession, le maire ou la collectivité compétente sur le territoire communal répertorie les repères de crues existants, identifie les nouveaux sites d'implantation, procède à leur matérialisation dans les secteurs les plus pertinents et de passage public et assure leur entretien et leur protection.

II – Mesures liées à l'exercice d'une mission de service public

Les responsables, des sociétés concessionnaires des réseaux de distribution de *fluides** (eau, énergie, télécommunications…), des établissements de soins aux personnes, des établissements scolaires (y compris crèches et établissements similaires), des établissements culturels et des administrations, des établissements requis pour la protection civile, des sociétés concessionnaires de transports en commun, doivent faire une analyse détaillée de la *vulnérabilité** de leurs réseaux, activité ou établissement face à l'inondation et intégrer dans leurs plans de gestion des inondations ou d'évacuation, toutes dispositions constructives ou de fonctionnement adaptées.

II.1 Les réseaux de distribution de fluides

Les dispositions constructives doivent permettre le fonctionnement normal de ces réseaux ou, à minima, supporter, sans dommages structurels, une immersion prolongée de plusieurs jours et assurer un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après l'évacuation des eaux.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent PPRi, chaque concessionnaire doit donc élaborer et mettre en œuvre un plan de gestion des inondations. Ce plan doit être transmis au préfet et aux maires.

Ce plan doit exposer :

- les mesures préventives destinées à diminuer la *vulnérabilité** des équipements existants ;

- les mesures destinées à diminuer la *vulnérabilité** des équipements et installations futurs ;
- les mesures prises pendant l'inondation pour prévenir les dégâts causés par les eaux, en identifiant précisément les ressources internes et les ressources externes mobilisées ;
- les mesures prises pendant l'inondation pour assurer un service minimal et pour assurer la continuité des services prioritaires ;
- les procédures d'auscultation et de remise en état des équipements après l'inondation.

L'ensemble des mesures à prendre pendant l'inondation se réalisera dans un contexte général de forte perturbation de l'économie. Les concessionnaires doivent favoriser au maximum les mesures de prévention passives et celles qui mobilisent le moins possible les ressources extérieures au gestionnaire. L'objectif fondamental est de mettre en cohérence les divers gestionnaires de réseaux face au *risque** d'inondation.

II.2 Les établissements de soins aux personnes

À l'issue de l'analyse de *vulnérabilité**, les responsables de ces établissements doivent établir un plan de gestion des inondations. Ce plan doit être réalisé et être opérationnel dans un délai de cinq ans à compter de l'arrêté approuvant le présent PPRi.

Ce plan identifiera :

- les dispositions constructives visant à réduire cette *vulnérabilité** ;
- les dispositions à prendre pour, lors d'inondation, tant que l'établissement reste accessible par les moyens usuels de locomotion, permettre le fonctionnement continu du service et assurer la sécurité des personnes ;
- pour les établissements rendus inaccessibles par l'inondation, les dispositions à prendre par les gestionnaires pour permettre un maintien sur place des pensionnaires tout en garantissant leur sécurité et la continuité de leurs soins. En cas d'impossibilité de ce maintien, le responsable de l'établissement doit alors préciser dans le plan de gestion les modalités d'évacuation et de relogement dans des structures d'hébergement situées hors inondation et permettant de garantir la sécurité des personnes et la continuité de leurs soins. Ces modalités sont définies en accord avec les autorités sanitaires.

Ce plan et ses dispositions doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet et aux maires.

II.3 Les établissements scolaires (y compris les crèches et établissements similaires)

À l'issue de l'analyse de *vulnérabilité** adaptée à l'établissement, les responsables de ces établissements doivent établir un plan de gestion des inondations. Ce plan doit être réalisé et être opérationnel dans un délai de cinq ans à compter de l'arrêté approuvant le présent PPRi.

Ce plan identifiera :

- les dispositions constructives visant à réduire cette *vulnérabilité** ;
- les dispositions à prendre pour, lors d'inondation, tant que l'établissement reste accessible par les moyens usuels de locomotion, permettre le fonctionnement continu du service et assurer la sécurité des personnes ;
- pour les établissements rendus inaccessibles par l'inondation, les dispositions à prendre par les responsables de l'établissement pour assurer la sécurité des personnes et, le cas échéant, les dispositions d'évacuation et d'accueil dans des structures adaptées situées hors inondation.

Ce plan et ses dispositions doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet et aux maires.

II.4 Les établissements culturels et les administrations

À l'issue de l'analyse de *vulnérabilité**, les responsables de ces établissements prendront des dispositions visant à réduire cette *vulnérabilité** et à sauvegarder le patrimoine menacé.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent PPRi, chaque responsable d'établissement culturel ou d'administration doit donc élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan doit être transmis au préfet, au SDIS et à la mairie.

Ce plan doit notamment identifier :

- les enjeux menacés (œuvres d'art, archives, salles opérationnelles…) ;
- les ressources internes et externes devant être mobilisées pour la sauvegarde des enjeux menacés ;
- les procédures de vérification et de remise en état après l'inondation ;
- les dispositions constructives permettant de réduire la *vulnérabilité**.

II.5 Les établissements et installations requis pour la protection civile

L'analyse de *vulnérabilité** face au *risque** inondation devra concerner à la fois les immeubles, les équipements, les matériels, mais aussi le fonctionnement de l'activité.

Dans ce cadre, le gestionnaire du site devra élaborer un plan énumérant les dispositions permettant de garantir la continuité de service et d'assurer la sécurité des personnels mobilisés.

Ces dispositions doivent être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent PPRi et doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet et aux maires. Sont notamment concernés, les centres SDIS, gendarmeries, casernes militaires, préfectures (ou Poste de Commandement prévu au plan ORSEC), mairies (ou Poste de Commandement prévu au *PCS), services techniques des mairies, centres routiers d'exploitation de la route, commissariats, polices municipales.**

II.6 Les sociétés concessionnaires des réseaux de transports en commun

L'analyse de *vulnérabilité** devra intégrer dans les *projets** toutes dispositions constructives adaptées afin de permettre le fonctionnement normal des lignes, ou, a minima, supporter sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours et assurer un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après l'évacuation des eaux.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent PPRi, chaque gestionnaire de réseau de transports en commun doit élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan devra être transmis au préfet et au maire. Un rapport d'avancement du plan et de sa mise en œuvre sera communiqué annuellement.

Ce plan doit exposer :

- les mesures préventives destinées à réduire la *vulnérabilité** de l'existant et celle des équipements et installations futurs ;
- les mesures prises pendant l'inondation pour prévenir les dégâts causés par les eaux, en identifiant précisément les ressources internes et les ressources externes mobilisées ;
- les mesures prises pendant l'inondation pour assurer un service minimal de transport en commun.

III – Mesures de sauvegarde et d'information préventive

III.1 Mesures de sauvegarde

Chaque gestionnaire, public ou privé, devra :

- élaborer un protocole de secours et d'évacuation des *établissements sensibles* ;*
- établir des mesures de mise en sécurité et d'évacuation des *aires de stationnement** et *garages souterrains**.

À l'issue de la procédure d'approbation du PPRi, les communes ont l'obligation de réaliser ou mettre à jour leur *PCS**. Il précisera notamment :

- les modalités d'information et d'alerte de la population ;
- un plan de circulation, de déviations provisoires et d'évacuation en tenant compte des axes routiers impactés par l'inondation.

Le *PCS devra particulièrement recenser l'ensemble des *habitations** situées en zones grenat et rouge. Il doit également définir les modalités spécifiques d'alerte (et d'évacuation en cas de besoin) des personnes concernées au vu de la qualité de la prévision et des moyens dont dispose la commune.**

Si toutefois, les communes **ne disposant pas d'un *PCS**** à la date d'approbation du PPRi conformément aux textes en vigueur en matière de sécurité civile, elles devront réaliser un *PCS** dans un délai de deux ans (Code de la sécurité intérieure – Article R731-10) à compter de l'approbation du PPRi.

Les communes **disposant d'un *PCS**** à la date d'approbation du PPRi devront le mettre à jour dans un délai d'un an à compter de l'approbation du PPRi, en y intégrant les *risques** identifiés par le présent PPRi.

III.2 Mesures d'information préventive

En application de l'article L 125-2 du Code de l'Environnement, les citoyens ont un droit à l'information sur les *risques** majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Ce droit s'applique aux *risques** technologiques et aux *risques** naturels prévisibles.

Dans les communes sur le territoire desquelles a été prescrit ou approuvé un PPR, le maire doit informer la population au moins une fois tous les deux ans par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié. Il appartient donc aux municipalités de respecter cette obligation.

Cette information peut être réalisée à l'échelle de l'intercommunalité.

Cette information, doit faire l'objet d'un affichage par les gestionnaires au sein des locaux et terrains suivants (article R 125-14 du code de l'environnement) :

- établissements recevant du public lorsque l'effectif du public et du personnel est supérieur à cinquante personnes ;
- immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, agricole ou de service, lorsque le nombre d'occupants est supérieur à cinquante personnes ;
- terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et le *stationnement** des caravanes soumis à permis d'aménager en application de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme, lorsque leur capacité est supérieure soit à cinquante campeurs sous tente, soit à quinze tentes ou caravanes à la fois ;

- locaux à usage d'*habitation** regroupant plus de quinze logements.

E. Annexes

I – Glossaire

Le règlement fait régulièrement appel à un vocabulaire spécifique, lequel est défini au sens du règlement du présent PPRi. Celui-ci est explicité dans le glossaire ci-dessous.

Abri de jardin : Construction inférieure à 10 m² d'*emprise au sol** servant au stockage des outils de jardin tels que tronçonneuse, tondeuse, débroussailleuse, bêche, brouette, scie électrique, pelle…

Activité(s) *industrialo-portuaires* : Elles correspondent :

- **aux activités portuaires** y compris de stockage inhérent à ces activités, qui génèrent du trafic maritime ou fluvial ou qui nécessitent la proximité immédiate d'installations portuaires (quais, appontements…).
- **aux activités ferroviaires** qui génèrent du trafic ferroviaire connexe ;
- **aux activités industrielles**, de logistique ou de manutention qui nécessitent la proximité immédiate des activités portuaires ou ferroviaires.

Aire de stationnement : Voir *Stationnement**.

Aménagement : Réalisation de travaux intérieurs, ne changeant pas la destination du bâtiment et ne nécessitant pas obligatoirement un Permis de Construire (PC) ou une Déclaration Préalable de travaux (DP).

Aléa : Conséquence physique d'un événement naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné, aux caractéristiques données. L'aléa est faible, modéré, fort ou très fort, en fonction de la *hauteur d'eau** et de la vitesse d'écoulement pour l'événement étudié (Cf. rapport de présentation).

Aléa de référence actuel : Établi à partir de l'*événement de référence**, il est la traduction de ce phénomène sur le territoire avec ses caractéristiques de référence (prise en compte ou non des ouvrages, du bâti, de la topographie, de l'occupation du sol). Cet *aléa** intègre une première prise en compte du changement climatique en ajoutant 20 cm au niveau marin dans la détermination de l'*événement de référence**. cf. rapport de présentation.

Aléa avec prise en compte du changement climatique : Caractérisé à partir de la même méthodologie que celle de l'*aléa de référence**, avec les mêmes hypothèses du comportement des structures de protection côtière mais avec l'ajout d'une élévation de 60 cm au niveau moyen de la mer de l'événement naturel centennal pour la prise en compte du changement climatique (soit 40 cm par rapport à l'*événement de référence**).

Bande de précaution à l'arrière d'une digue : En partant du principe qu'aucun ouvrage de protection contre l'inondation ne peut être considéré comme infaillible, toute digue doit également être considérée comme un objet de danger potentiel.

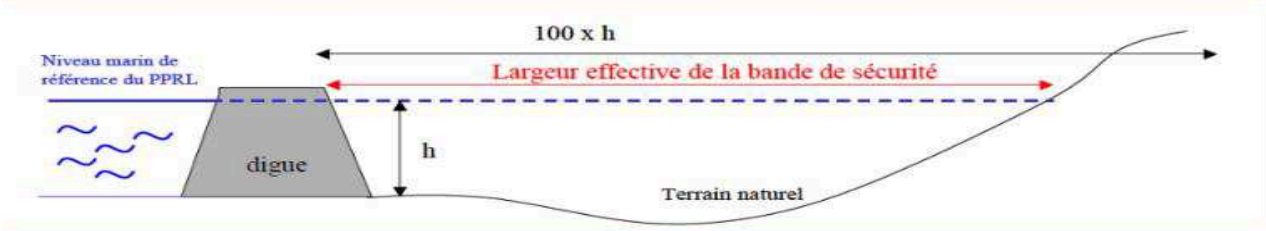
Ainsi, derrière les structures jouant un rôle de protection, faisant de fait obstacle à l'écoulement, des *aléas** particuliers doivent être pris en compte.

En effet, en cas de rupture, de fortes vitesses d'écoulement sont susceptibles de se produire.

Une bande de précaution est donc appliquée derrière ces ouvrages. Elle permet de prendre en compte des fortes dynamiques de submersion quel que soit le (ou les) point(s) de surverse ou de rupture.

Elle est déterminée soit de manière forfaitaire (100 fois la différence entre le niveau d'eau atteint lors de l'*événement de référence** à l'avant de l'ouvrage et le niveau du terrain naturel à l'arrière de l'ouvrage), soit sur la base d'éléments techniques fournis par le gestionnaire de l'ouvrage.

Au vu des éléments ci-dessus et afin de limiter la *vulnérabilité** des biens et des personnes derrières les ouvrages de protection contre les inondations, **cette bande de précaution doit être rendue inconstructible, elle est donc zonée en grenat.**



Centre urbain : Un centre urbain se caractérise notamment par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services.

Changement de destination : Dans le présent règlement, il y a changement de destination lorsque des travaux entrepris sur un bâtiment ont pour effet de faire passer la destination initiale de ce dernier vers une autre destination.: (Se référer au chapitre E-II-Vulnérabilité pour appréhender le lien entre le niveau de *vulnérabilité** et la destination d'un bâtiment).

Clôture : Il s'agit d'une clôture ajourée répondant aux critères suivants :

- Elle ne constitue pas un obstacle au passage des eaux lors du flux de l'inondation ;
- Elle ne crée pas un frein à l'évacuation des eaux lors du reflux.

Les portails et portillons font partie de la clôture.

Cote NGF : Niveau altimétrique d'un terrain, d'un plancher ou d'un niveau d'inondation, ramené au Nivellement Général de la France (NGF), ce dernier étant le système de référence altimétrique terrestre unique à l'échelle nationale.

Cote projet du terrain : Cote prévue du terrain naturel, après réalisation des travaux.

Cote de référence : Cote propre au présent PPRi et qui correspond à la cote atteinte par l'*événement de référence**. Cette hauteur est le résultat d'un calcul hydraulique dynamique. Elle est exprimée en m/*NGF**.

Cote avec prise en compte du changement climatique : Cote propre au présent PPRi et qui correspond à la cote atteinte par l'*événement avec prise en compte du changement climatique**. Cette hauteur est le résultat d'un calcul hydraulique dynamique. Elle est exprimée en *m / NGF**.

Cote de seuil : Cote utilisée dans le présent règlement aux fins de réduire la *vulnérabilité** des constructions. Elle représente le niveau utilisé dans les prescriptions constructives et notamment à partir duquel devront être implantés les planchers aménagés des futures constructions, pour se prémunir du *risque** inondation considéré. **La cote de seuil intègre la prise en compte du changement climatique. Elle est exprimée en m/NGF sur les cartes annexées à ce règlement** (cf. rapport de présentation).

Cote TN : Cote du terrain naturel (TN) avant tout travaux ou *projet**, exprimée en *m/NGF**.

Destination : Voir *changement de destination**.

Distribution de fluides : Voir *fluides**

Emprise au sol : Au sens du présent règlement, l'emprise au sol est définie comme étant la projection verticale des bâtiments au sol, hormis les débords (balcons, toitures…).

Enclos : Espace clos entouré d'une *clôture**, non couvert, au sein d'une parcelle et destiné au remisage du petit matériel et du stockage temporaire des récoltes.

Enjeux : « la notion d'enjeux est associée aux conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, les biens dont le patrimoine culturel et l'activité économique » (guide méthodologique de 2014).

Lors de l'élaboration de ce présent PPR, ont été distingués quatre secteurs d'enjeux : les zones peu ou pas urbanisées, les zones urbanisées, les centres urbains et les secteurs industrialo-portuaires (cf. note de présentation).

Équipement d'intérêt collectif : Ce sont, au sens du présent PPRI, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ceci recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Cette définition est directement issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant, à la date d'approbation du présent PPRI, les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, article 4, second alinéa.

Hormis le personnel exploitant lors d'interventions ponctuelles, les équipements d'intérêt collectif sont des équipements sans présence humaine, dont la présence ou la construction sont nécessaires à la continuité du fonctionnement des services publics de première nécessité. Une ligne électrique ou un relais téléphonique sont par exemple des équipements d'intérêt collectif. Ne sont pas considérés comme équipement d'intérêt collectif les bâtiments recevant du public, même portés par une structure publique et/ou destinés à un usage public (piscine, gymnase, restaurant scolaire, restaurant d'entreprise…).

Établissements sensibles : Établissements recevant une population dont l'évacuation en cas d'événement soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie et d'éventuelles difficultés de déplacement des personnes concernées. Cette définition concerne également les établissements dont l'évacuation poserait des difficultés en cas d'inondation.

On retrouve ainsi :

- **les établissements accueillant spécifiquement des personnes à mobilité réduite** ou un public fragile (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – EHPAD, foyers-logements de personnes en difficulté, établissements scolaires, de soin, post-cure, maisons de l'enfance, crèches, haltes garderies, maisons de l'enfance…).
- **les établissements difficilement évacuables** dans un temps restreint vers des lieux de protection identifiés, en fonction de l'effectif, des grandes dimensions, de la configuration de l'établissement et de son environnement, etc : gymnase, cinéma, salle polyvalente, salle de spectacle, piscine publique…

Le présent règlement distingue les équipements sensibles avec et sans lieux de sommeil. La constructibilité des établissements sensibles incluant des lieux d'hébergement est plus restrictive et ne sera admise uniquement que dans les secteurs les moins exposés dans le cadre de la restructuration de l'existant.

Lorsqu'ils ne sont pas cités expressément dans la rubrique « établissements sensibles* » du règlement, ils relèvent de la rubrique « activités ».

Établissements stratégiques : il s'agit des établissements liés à la gestion de la crise et ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, notamment les centres opérationnels de gestion de crise, les casernes de sapeurs-pompiers, les mairies et les centres d'accueil des personnes sinistrées.

Événement de référence : Événement naturel retenu, parmi les différents événements dommageables possibles, du fait de son impact.
Par conséquent sur le territoire d'étude, les événements de référence relatif à la prise en compte des inondations de la Garonne et de la Dordogne sont donc basés sur les caractéristiques de la tempête du 27 décembre 1999.
Cet événement possède une occurrence supérieure ou égale à 100 ans sur l'aire élargie de l'agglomération bordelaise.
Pour les autres cours d'eau, les événements de référence sont explicités dans le rapport de présentation.

Existant : Voir *Projet**

Extension : Augmentation de l'*emprise au sol** ou de la *surface de plancher** d'un bâtiment existant. L'extension s'entend en continuité avec le bâti existant et s'envisage soit en hauteur par création de niveau de plancher supplémentaire, soit au même niveau par création à l'horizontale.

Fluides (distribution de) : Dans le présent règlement, la distribution de fluides regroupe : les courants électriques forts (haute, moyenne et basse tension) et faibles (sécurité, alarme, téléphonie, données…), l'eau potable, les fluides caloporteurs (radiateurs) ou frigoporteurs (froid industriel, conditionnement d'air), les hydrocarbures (liquides ou gazeux) et tous les produits industriels transportés dans des tuyauteries ou fibres. La collecte des eaux usées ou pluviales n'est pas incluse dans cette définition.

Garages souterrains : Dans le présent règlement, ce sont des constructions dont un ou plusieurs planchers sont réalisées en dessous du TN et ayant pour vocation le *stationnement** public ou privé de véhicules. Ils sont interdits en zone inondable pour l'évènement de référence (« 99 + 20 »). Les accès à ces garages font partie des garages et ne sont donc pas autorisés en zone inondable même si le garage en lui-même est en zone non inondable.

Habitation : Espace disposant d'un niveau d'équipements suffisant pour permettre à son (ses) occupant(s) d'y vivre en autonomie. La création d'une nouvelle habitation peut concerner une nouvelle construction ou bien une construction existante (ex : création d'un studio d'étudiant dans une maison d'habitation, appartement dans une annexe…).

Une habitation mobile de type camping-car, mobile-home, caravanes…est considérée comme une habitation dès lors que des personnes y résident.

Hauteur d'eau : Différence entre la *cote TN** et la cote atteinte par l'inondation (*cote de référence** ou *cote avec prise en compte du changement climatique**).

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, constituent des ICPE « *Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique* ». À noter que les carrières, au sens des articles L 100-2 et L 311-1 du Code Minier (nouveau) constituent également des ICPE.

Lit Majeur : Le lit majeur d'un cours d'eau détermine le lit maximum d'occupation d'un cours d'eau dans lequel l'écoulement ne s'effectue que temporairement lors du débordement des eaux hors du *lit mineur** d'un cours d'eau en période de très hautes eaux et en particulier lors des inondations majeures. Il est situé de part et d'autre du lit mineur du fleuve ou de la rivière et est souvent vaste. Il n'est donc pas occupé par l'eau en temps « normal ».

La capacité du lit majeur est protégée au titre du code de l'environnement par une réglementation parallèle au présent PPRI souvent désignée couramment sous le terme de « loi sur l'eau ».
À la date d'approbation du présent PPRI, les événements pris en compte dans le cadre de cette réglementation sur le lit majeur des différents cours d'eau réglementés au titre du présent PPRI coïncident avec l'*événement de référence** du PPRI et sans la prise en compte des ouvrages. Le lit majeur pourra évoluer à la hausse s'il advenait une crue aux conséquences plus importantes sur le territoire pendant la durée de vie du PPRI.

Lit Mineur : Le lit mineur (ou lit ordinaire) d'un cours d'eau désigne tout l'espace linéaire où l'écoulement s'effectue la majeure partie du temps. C'est le chenal où l'eau circule en l'absence de débordement. Il peut être occupé en permanence ou de manière saisonnière.

Locaux techniques : Un local technique au sens du présent PPR désigne tout ou partie d'un bâtiment destiné à abriter des éléments techniques (chaudières, climatiseurs, câbles et réseaux de gaz et de *fluides**) permettant le bon fonctionnement d'une construction. **Cela désigne également les locaux obligatoires au titre du code du travail.** Cette définition exclut tout lieu de sommeil et d'hébergement, même temporaire, les locaux de gardiennage, les bureaux, les locaux de stockage et de produits dangereux ou polluants, les lieux de restauration, cuisines, les ateliers.

Mesures compensatoires : Au sens du présent PPRI, opérations et travaux de nivellement destinés à neutraliser les impacts hydrauliques éventuels des *projets** (remblais/déblai, construction, densification, modification des écoulements…) sur les tiers. Ceux-ci sont définis par l'étude hydraulique qui doit définir les conditions permettant d'assurer cette neutralité.

À la date d'approbation du présent PPR, ces mesures entrent dans le champ de la rubrique *3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur* d'un cours d'eau* **et doivent être autorisées en conséquence** *(cf articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement à la date d'approbation du présent règlement)*.

Modification d'une construction : Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'*emprise au sol** ni de *surface de plancher**.

Non Impact sur les tiers : Au sens du présent PPRI, tout *projet** admis devra être sans aucun impact hydraulique négatif sur les tiers (n'augmenter ni les *hauteurs d'eau** ni les vitesses d'écoulement) et sans entrave sur l'écoulement des eaux.

Tout *projet** ayant un impact positif en réduisant les conséquences du risque sera autorisé de fait.

La construction d'un bâtiment transparent à l'eau est un des moyens permettant de respecter les conditions de non-impact sur les tiers. Une analyse spécifique sera nécessaire pour les autres solutions techniques, elle pourra intégrer une étude hydraulique et/ou la définition de mesures compensatoires.

Notice : La notice du *projet** est une pièce obligatoire de la demande d'autorisation au titre de l'urbanisme (pièce n° 4 – Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme). Elle devra être assez détaillée pour permettre à l'instructeur d'apprécier, suivant les cas, le *non impact sur les tiers*, le caractère limité et proportionné des extensions,* l'analyse de la *vulnérabilité** du projet. Si nécessaire, cette notice pourrait être accompagnée d'études techniques.

Opérations d'Aménagement d'Ensemble : Au sens du présent PPRI, une OAE, est une opération de recomposition urbaine d'une zone déjà urbanisée, sur une surface d'un seul tenant, dans l'objectif de réaliser un *projet** urbain permettant une réduction globale de la *vulnérabilité** de la zone urbaine, objet de l'OAE.

Cette opération permet de modifier les *aléas** au sein de son périmètre par des opérations de nivellement (remblais, remodelages, déblais) et des mesures hydrauliques, de telle manière que la *vulnérabilité** soit réduite et que le *projet** n'ait pas d'impact sur les tiers (neutralité hydraulique).

Cette OAE porte au minimum sur une surface soustraite à la crue au titre de la loi sur l'eau, dans le lit majeur, de 10 000 m².

Elles peuvent permettre de gagner en constructibilité du fait de la prise en compte des *hauteurs d'eau** et des vitesses d'écoulement modifiées par les opérations de nivellement conduites et doivent intégrer dans leur périmètre les mesures compensatoires (déblais, écoulements hydrauliques) nécessaires à la neutralité hydraulique et à l'absence d'impact sur les tiers.

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés afin d'en garantir la cohérence mais ne fait pas référence à une procédure urbanistique particulière, ou à un nombre minimum de constructions.

Une OAE permet :

- la prise en compte du risque,
- la réduction globale de la *vulnérabilité** face au risque inondation,
- la neutralité hydraulique et le non-impact sur les tiers,
- les remodelages de terrain soumis à autorisation environnementale.

L'OAE n'entraîne pas de modifications du zonage, des nouvelles règles pour les *projets** nouveaux et l'existant y sont définies sur la base des *aléas** résultant des études liées à l'OAE.

Opérations d'Aménagement d'Ensemble Industrialo-Portuaire : Au sens du présent PPRI, une OAEIP, est une opération de recomposition spatiale et topographique d'un secteur industrialo-portuaire existant, sur une surface d'un seul tenant, dans l'objectif de réaliser un *projet** industrialo-portuaire, permettant une réduction globale de la *vulnérabilité**.

Cette opération permet de modifier les *aléas** au sein de son périmètre, par des opérations de nivellement (remblais, remodelages, déblais) et des mesures hydrauliques, de telle manière que la *vulnérabilité** soit réduite et que le *projet** n'ait pas d'impact sur les tiers (neutralité hydraulique).

Une OAEIP porte au minimum sur une surface soustraite à la crue au titre de la loi sur l'eau, dans le lit majeur, de 10 000 m².

Elles peuvent permettre de gagner en constructibilité du fait de la prise en compte des *hauteurs d'eau** et des vitesses d'écoulement modifiées par les opérations de nivellement conduites et doivent intégrer dans leur périmètre les mesures compensatoires (déblais, écoulements hydrauliques) nécessaires à la neutralité hydraulique et à l'absence d'impact sur les tiers.

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés afin d'en garantir la cohérence mais ne fait pas référence à une procédure urbanistique particulière, ou à un nombre minimum de constructions.

Une OAEIP permet :

- la prise en compte du risque,
- la réduction globale de la *vulnérabilité** face au risque inondation,
- la neutralité hydraulique et le non-impact sur les tiers,
- les remodelages de terrain soumis à autorisation environnementale.

L'OAEIP n'entraîne pas de modifications du zonage, des nouvelles règles pour les *projets** nouveaux et l'existant y sont définies sur la base des *aléas** résultant de l'OAEIP.

Plan de Gestion de Crise : Au sens du présent PPRI, l'objectif du plan de gestion de crise d'un site ou d'un établissement est de définir et de formaliser l'ensemble des procédures à mettre en œuvre en cas d'inondation potentielle afin d'assurer si nécessaire :

- l'information des usagers,
- l'alerte et l'évacuation du site
- la fermeture anticipée de l'établissement
- la mise en sécurité des personnes,
- la limitation des dommages aux biens,

L'ensemble de ces mesures devra être établi en lien avec le *PCS** de la commune

Projet : Dans le présent PPRi, les projets s'entendent comme les travaux, constructions, *reconstructions**, installations, *aménagements**, *changements de destination**, stockage, remblais et mouvements de terrains.

Ils sont :

- **« nouveaux »** : projets entrepris sur une *unité foncière** ne comportant pas d'élément constructif existant légalement ou lorsque les projets ne sont pas attenants aux éléments constructifs existants. Les projets de *reconstruction** totale sont considérés comme des projets nouveaux ;
- **« sur biens et activités existants »** : projets de réalisation d'*aménagements** ou d'*extensions** de constructions d'infrastructures ou d'équipements sur une *unité foncière** possédant déjà des éléments constructifs légalement édifiés, le projet étant en continuité de ceux-ci.

Proximité immédiate de l'eau (définition issue du guide méthodologique de mai 2014) :

Les activités telles que la pêche, les services portuaires, la conchyliculture ou encore les activités nautiques liées à la plage, ne peuvent se situer que sur des espaces proches des plans d'eau. Malgré un *aléa** pouvant être fort, ces activités, **à l'exclusion de tout logement**, doivent pouvoir exister en bord de mer.

On retrouvera :

- les équipements et bâtiments directement nécessaires au fonctionnement des ports (capitainerie, bâtiments de stockage de matériel, bâtiments liés au carénage…) ;
- les installations des chantiers navals ;
- les bâtiments et installation liés au cœur de l'activité portuaire (ateliers de mareyage, criées…) ;
- les bâtiments d'exploitations de conchyliculture ;
- les installations techniques destinées aux activités nautiques (locaux nécessaires au stockage du matériel, à leur entretien, les sanitaires…) ;

- les installations et équipements liées à une concession de plage ;
- les postes de secours de plage ;
- les sanitaires ;
- …

En revanche ne relèvent pas des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau :

- les centres de thalassothérapie (l'eau nécessaire aux soins pouvant être pompée et transférée sur une zone plus en retrait et moins exposée au *risque** par exemple) ;
- les équipements touristiques, y compris ceux liés à la présence d'un port (casinos, discothèques ou encore immeubles de logements) ;
- les restaurants (même associés à des activités nécessitant la proximité de l'eau) ;
- les zones commerciales ;
- les logements touristiques ou pour les saisonniers ;
- les campings ;
- …

Reconstruction : Réédification d'un bâtiment de façon identique ou différente de la construction initiale suite à une démolition volontaire ou non.

À la date d'approbation du PPRi, le Code de l'Urbanisme précise par l'article L 111-15 que la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Afin d'intégrer les prescriptions imposées en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes, l'article L152-4 permet la reconstruction de bâtiments de façon différente lorsqu'ils sont détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an.

Enfin, l'article R161-7 permet de définir des secteurs dans lesquels la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

La reconstruction après sinistre correspond à la réédification d'un bâtiment existant et ne constituant pas une *ruine** avant le sinistre.

Ainsi et au sens du présent PPRi les *reconstructions** pourront être différentes des constructions originelles par leur *changement de destination**, hauteur, *emprise au sol** ou implantation si cela **constitue une réduction de *vulnérabilité****.

Si le bâtiment constituait une *ruine** avant le sinistre sa réédification sera traitée comme une construction nouvelle que ce soit pour une reconstruction totale ou partielle de la *ruine**, la *ruine** n'étant pas considérée comme un élément constructif existant.

Réhabilitation : Les opérations de réhabilitation sont des travaux d'amélioration. C'est-à-dire qu'on ne procède pas à la destruction du bien. On en conserve la totalité ou une partie et on procède à son *aménagement**, qui implique des travaux d'intérieur ou d'extérieur qui respectent l'architecture existante.

Restructuration : Fait de réorganiser, réaménager, remanier ou améliorer un bâtiment sans changer la structure extérieure.

Résilient à l'inondation : Résister à l'inondation* et être conçu pour permettre, après cette dernière, un retour à la normale le plus rapide possible.

Résister à l'inondation : Résister mécaniquement et structurellement à une inondation, sans impact sur les tiers, et ne pas être déplacé par cette dernière (au risque de devenir un obstacle aux écoulements des eaux). Résister ne signifie pas contenir ou éviter une inondation comme peut le faire une digue, un batardeau ou un ouvrage de protection. Cela signifie que l'objet ne cédera pas lors d'une inondation (pas de déplacement, pas de rupture) et ne sera pas altéré par cette dernière.

Risques : Ensemble de menaces qui pèsent sur des populations, des ouvrages et des équipements. L'évaluation du risque correspond au croisement *aléa**/enjeux.

Rehausse des planchers : Au sens du présent PPR, *aménagement** modifiant la cote des planchers d'une construction sans création supplémentaire de *surface de plancher**.

Ruine : Au sens du présent PPRI, une construction sera qualifiée de ruine dès lors qu'elle a perdu la quasi-totalité de son gros œuvre, de sa toiture et de ses murs extérieurs.

À la date d'approbation du PPRi, selon l'article L511-1 du code de la Construction et de l'Habitation, la ruine correspond à une construction qui n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. Suite à un sinistre, la réglementation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) précise qu'un bien est détruit lorsque les dégâts sont équivalents à plus de 50 % de la valeur totale du bien).

Serres maraîchères *résistantes à l'inondation :** simples ou doubles parois, elles sont sur fondation au sol avec structure rigidifié qui ne doit pas être emporté par l'inondation et sans impact sur l'écoulement des eaux (transparence).

Surface de plancher : ~~A~~ la date d'approbation du PPRi, selon l'article L 111-14 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

C'est la définition qui est retenue au sens du présent PPRI quelles que soient les évolutions à venir du code de l'urbanisme.

Sous-sol : Dans le présent règlement, est considéré comme sous-sol, tout niveau de plancher* dont une partie est située sous le sol naturel.

Stationnement (aire de) : Qu'il soit imperméabilisé ou non, le stationnement n'est pas considéré comme une construction dès lors qu'il n'est pas couvert. Dans le cadre du PPRi, une **aire de stationnement** correspond à un ensemble groupé de places de stationnement et de voies de distributions. Ces places sont positionnées en épi ou en bataille, sur un terrain clos ou non. L'aire de stationnement ne correspond pas aux surfaces longitudinales bordant la voirie, qui sont alors considérées comme faisant partie de la chaussée. Ne sont pas incluses dans cette définition les aires de stationnement de camping-cars et les aires d'accueil des gens du voyage.

Unité foncière : Une unité foncière représente une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës sur lequel un *projet** se développe.

Vulnérabilité : La vulnérabilité est le caractère de ce qui est vulnérable, fragile, précaire, de ce qui peut être, blessé, endommagé.

Le terme « vulnérabilité » s'applique aussi bien à des personnes, à des groupes humains qu'à des biens ou à des systèmes (entreprises, écosystèmes, etc.).

La vulnérabilité considérée dans le cadre du présent PPRI est la fragilité face à un événement naturel (la submersion marine).

Le degré de vulnérabilité dépend de la sensibilité face aux événements dommageables et de la capacité d'adaptation face à ceux-ci.

Pour un être humain, la vulnérabilité peut avoir des conséquences en termes d'autonomie, de santé, d'espérance de vie, de dignité, d'intégrité physique ou psychique.

Pour un bien, un système la vulnérabilité peut avoir des conséquences sur son état, sur son fonctionnement.

cf. Annexe E-II

Zonage réglementaire : Il détermine le *risque** affiché qui provient du croisement des zones d'*aléas** et d'enjeux. Il définit les zones où sont applicables les mesures d'interdictions et les prescriptions du règlement du PPRi. Ce zonage fait l'objet d'une cartographie réglementaire opposable aux tiers après approbation du présent PPRi. Une carte des *cotes de seuil** est associée à ce zonage et fait partie du présent règlement.

Zones d'expansion des inondations : Elles correspondent aux secteurs peu ou pas urbanisés ou peu aménagés qui peuvent servir à stocker temporairement un volume d'eau important, comme les terres agricoles, espaces verts, terrains de sport, etc …

Zone urbanisée : Au sens du présent PPRI, on considère une zone comme urbanisée quand elle est déjà construite. Ainsi, une zone ouverte à l'urbanisation d'un document d'urbanisme ne sera pas automatiquement considérée comme urbanisée, si aucune construction n'y est réalisée.

II – Vulnérabilité

Tout au long du présent règlement il est fait mention de la *vulnérabilité** et de sa réduction.

La *vulnérabilité** d'un territoire dépend des éléments exposés, de leurs résistances, résiliences, comportements, etc.

En matière d'inondation, il est impossible d'empêcher l'événement de se produire. Et en matière de protection, collective ou individuelle, aucune ne peut garantir une protection absolue. Elles peuvent procurer un faux sentiment de sécurité.

Le seul réel moyen de réduire la *vulnérabilité** du territoire est de réduire l'exposition des personnes et des biens aux événements.

II.1 Niveau de vulnérabilité des constructions*

La destination des bâtiments influence le niveau de *vulnérabilité**.

Le présent PPRi retient les destinations suivantes en les hiérarchisant du plus vulnérable au moins vulnérable :

- établissement sensible* ;
- *habitation**, hébergement hôtelier ;
- bureau, commerce, artisanat ou industriel, équipements sportifs couverts et fermés ;
- bâtiment d'exploitation agricole (y compris aquacole) ou forestier, cabanes ostréicoles et piscicoles avec leur activité éventuelle de dégustation ;
- garage, remise, équipements sportifs ouverts et de plein air.

Dans l'ensemble des secteurs, la réduction de *vulnérabilité** pour les constructions existantes pourra être obtenue avec un *changement de destination**.

Sera considéré comme *changement de destination** augmentant la *vulnérabilité** une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu, la valeur des biens exposés ou qui augmente leur *risque**, comme la transformation d'une grange en *habitation** par exemple.

Les transformations d'une remise en commerce, d'un bureau en *habitation** vont dans le sens de l'accroissement de la *vulnérabilité**, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette *vulnérabilité**.

II.2 Évolution de la vulnérabilité autre que par changement de destination**

Les critères suivants d'appréciation de la notion d'évolution de la *vulnérabilité** permettent une analyse de la plupart des cas rencontrés :

- l'accroissement de la capacité des logements de façon à permettre le maintien dans les lieux des familles qui s'agrandissent n'est pas considéré, dans le présent PPRi comme un accroissement de la *vulnérabilité** .
- la création d'un étage pour mettre hors d'eau tout ou partie des pièces habitables d'une *habitation**, bien que susceptible d'accroître la capacité d'un logement est considéré comme participant à la diminution de la *vulnérabilité**.
- la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la *vulnérabilité** en augmentant la capacité d'accueil de la construction et/ou en exposant plus de population aux *risques**, en ouvrant de nouveaux accès inondables au bâtiment, en rendant plus difficile les conditions d'évacuation et de mise en sécurité des biens et des personnes.
- la redistribution des logements dans le volume initial d'une construction qui conduirait à supprimer pour certains logements tout pièce au-dessus de la *cote de seuil** accroît la *vulnérabilité**.

Dans le cas d'une construction **à *destination** d'*établissement sensible**** : la *vulnérabilité** est augmentée lorsque la « capacité d'accueil » est augmentée significativement (notamment en cas de changement de catégorie d'ERP) et plus généralement si les travaux sont de nature à dégrader le niveau de protection contre les inondations.

Dans le cas d'une construction **à *destination** d'*habitation*** **:** la *vulnérabilité** est augmentée lorsqu'une pièce inondable non précédemment dévolue à une destination d'*habitation** (telle que garage, commerce de proximité, etc.) se retrouve habitée, lorsqu'une pièce de vie inondable est transformée en espace de sommeil ou lorsque les travaux qui affectent l'enveloppe extérieure (percement d'une nouvelle fenêtre, baie vitrée, etc.), sont de nature à dégrader notablement le niveau de protection contre les inondations. A contrario, les créations de fenêtres à l'étage ou au-dessus de la *cote de seuil**, contribuent à la diminution de la *vulnérabilité** de la construction.

Dans le cas d'une construction **à *destination** d'activité** : la *vulnérabilité** est accrue si l'activité est notablement augmentée ou plus généralement si les travaux sont de nature à dégrader le niveau de protection contre les inondations.

Un accroissement fort du coût des *équipements** nécessaires à l'exercice d'une activité dans un local inondable peut également constituer un accroissement de *vulnérabilité**.

Pour les *projets** plus complexes, seule une analyse détaillée permet d'apprécier les respects ou non du principe de non-aggravation de la *vulnérabilité**.

*II.3 L'analyse de la vulnérabilité**

L'objectif de cette analyse est de démontrer la prise en compte du *risque** dans le *projet**.qui sera adaptée d'une part au type de *projet** et d'autre part à l'intensité de l'*aléa**.

Sans prétendre à l'exhaustivité (et sans ordre de priorité), la démonstration de la prise en compte du *risque** peut passer par :

- la mise en place d'une procédure d'alerte et d'évacuation même si cela ne peut pas être la seule réponse à la nécessaire prise en compte du *risque** ;
- la démonstration que le bâtiment *résiste à l'inondation** ;
- la mise au-dessus de la *côte de seuil** de tous les planchers aménagés, tous les équipements sensibles mais également des documents importants ;
- la mise en place d'une zone refuge avec accès par l'extérieur ;
- la mise au-dessus de la *cote de seuil** de tous les produits dangereux ou polluants ;
- la mise en place de batardeaux et de système d'occultation même si cela ne peut pas permettre de s'affranchir des règles sur les *cotes de seuil** ;
- la non aggravation de la *vulnérabilité** des tiers.

III – Sigles

AFU	Association Foncière Urbaine
AOT	Autorisation d'Occupation Temporaire
BRGM	Bureau de Recherche Géologique et Minière
CCDSA	Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité
CD	Conseil Départemental
CDAT	Commission Départementale de l'Action Touristique
DDRM	Dossier Départemental sur les Risques Majeurs
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DICRIM	Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
DP	Déclaration Préalable de travaux (la)
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERP	Établissement Recevant du Public
FPRNM	Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs
HLL	Habitations Légères de Loisir
IAL	dispositif d'Information des Acquéreurs et des Locataires
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IGN	Institut Géographique National
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
NGF	Nivellement Général de la France
OAE	*Opération d'Aménagement d'Ensemble** (définition propre à ce PPR)
OAEIP	*Opération d'Aménagement d'Ensemble industrialo-portuaires** (idem)
OIN	Opérations d'Intérêt National
ORSEC	plan d'Organisation de la Réponse de Sécurité Civile
PC	Permis de Construire
PCS	Plan Communal de Sauvegarde
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRi	Plan de Prévention des Risques inondation
PRL	Parc Résidentiel de Loisir
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
TN	Terrain Naturel
VRD	Voirie et Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
départementale des
territoires et de la mer
Gironde

service risques et
gestion de crise
unité PPRL

PLANS DE PRÉVENTION DU RISQUE NATUREL D'INONDATION

AGGLOMÉRATION BORDELAISE

COMMUNE DE BORDEAUX

NOTE DE PRÉSENTATION

Approuvé par
arrêté préfectoral
du
05 décembre 2023

décembre 2023

Table des matières

A. Contexte réglementaire de la prévention des risques....3
I – Contexte national de la Prévention des Risques Inondation....3
II – Plans de Prévention des Risques Inondation....4
II.1 Objet des PPR....4
II.2 Procédure d'élaboration....5
II.3 Éléments constitutifs....6
II.4 Textes de référence....6
II.5 Effets du PPR....6
II.6 Révision du PPR....9
II.7 Modification du PPR....9
II.8 Délais et voies de recours....10
III – Autres outils de la Prévention des Risques Inondation....10
B. Contexte territorial....11
I – La situation en Gironde....11
II – Raisons de la révision des PPRI....13
III – Territoire de l'Agglomération Bordelaise....14
III.1 Description du territoire....14
III.2 Définition du bassin de risque....15
C. La révision des PPR....17
I – Étapes de la révision....17
II – Concertation et association....17
III – Détermination de l'évènement de référence....19
III.1 Évènement historique....19
III.2 Évènements de référence des PPR en régime fluvial....20
III.3 Évènement de référence des PPR en régime fluvio-maritime....21
IV – Caractérisation des aléas....23
IV.1 Évènements étudiés....23
IV.2 Configuration du territoire....23
IV.3 Mode de propagation....30
IV.4 Niveau d'aléa retenu....32
IV.5 Cartes de rendu de l'aléa....34
IV.6 Autres modifications de l'aléa....35
V – Enjeux du territoire....35
VI – Zonage réglementaire....36
VI.1 Principes de sectorisation du zonage réglementaire....36
VI.2 *Principes d'élaboration du zonage réglementaire*....39
VI.3 La lecture du zonage réglementaire....40
VI.4 Conséquences de la concertation....41
VI.5 Particularité de la rive droite et de la cuvette de Cenon et Floirac....42
VII – Règlement....43
VII.1 Objet du règlement....43
VII.2 Le renouvellement des secteurs urbains et industrialo-portuaire....44
VII.3 Cotes de seuil....44
VII.4 Règlement applicable à chaque zone – (Titre B du Règlement)....46
VII.5 Mesures sur les biens et activités existants – (Titre C du Règlement)....51
VII.6 Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde – (Titre D du Règlement) 52
Sigles....53
Illustrations....54
Référence....55

A. Contexte réglementaire de la prévention des risques

I – Contexte national de la Prévention des Risques Inondation

L'État souhaite réduire les conséquences négatives associées aux inondations, en particulier sur la santé et la vie humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures.

À cette fin, il a élaboré une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation qui concerne tous les acteurs tels que la société civile, les collectivités territoriales, les services de l'État…

Cette stratégie poursuit 3 objectifs prioritaires qui sont d'augmenter la sécurité des populations, stabiliser à court terme et réduire à moyen terme le coût des dommages liés aux inondations et raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ont permis de décliner cette stratégie à l'échelle des grands bassins hydrographiques Le PGRI du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé par arrêté préfectoral du 10 mars 2022, a ainsi décliné cette stratégie nationale au travers de 7 objectifs stratégiques et 45 dispositions. En application de l'article L562-1 du Code de l'environnement, le présent Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) est compatible avec ce PGRI.

Ces 7 objectifs stratégiques sont :

0 Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques…) : **OS0_4 dispositions ;**

1. Poursuivre le développement des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes : **OS1_4 dispositions ;**

2. Poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés : **OS2_8 dispositions ;**

3. Poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés : **OS3_11 dispositions ;**

4. Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires : **OS4_10 dispositions ;**

5. Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements : **OS5_5 dispositions ;**

6. Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions : **OS6_3 dispositions ;**

La politique actuelle de prévention des risques d'inondation permet aux acteurs locaux de s'y inscrire et de développer leurs projets, dans une logique de prévention se structurant autour d'une approche par bassin de risque.

Cette approche permet de renforcer les solidarités territoriales, en lien notamment avec les projets de préservation des milieux aquatiques et d'aménagement du territoire.

Afin d'obtenir des avancées significatives dans la gestion des risques d'inondation, plusieurs de ces orientations stratégiques visent la réduction des conséquences négatives des inondations.

Le partage des rôles et des responsabilités est placé au cœur de la stratégie nationale de gestion des inondations. L'atteinte des grands objectifs passe par le renforcement des maîtrises d'ouvrage sur tous les champs d'action du risque et leur coordination. La concertation avec les collectivités locales doit leur permettre d'être acteurs de cette stratégie et de s'approprier ces différentes orientations.

L'aménagement durable des territoires passe par la prise en compte des risques dans les décisions d'aménagement et les actes d'urbanisme.

La connaissance constitue la base des actions de prévention des inondations. Et cette compréhension des phénomènes et de leurs incidences sur le territoire est à développer afin d'en tirer les leçons lorsqu'ils se produisent.

La mémoire et la conscience du risque sont à renforcer auprès des populations d'autant plus en l'absence de catastrophe récente. Cette mobilisation des citoyens, sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger, est une dynamique de sensibilisation et d'information à développer.

II – Plans de Prévention des Risques Inondation

L'article L 562-1 du Code de l'Environnement précise que l'État élabore et met en application des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).

II.1 Objet des PPR

Le PPR a pour objet de protéger les personnes et les biens des effets des évènements par la maîtrise de l'urbanisation.

Pour cela, il délimite les zones exposées aux risques et y interdit toute nouvelle construction, ouvrage, aménagement ou exploitation agricole, aquacole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle notamment afin de ne pas aggraver le

risque, sauf dans le cas où des projets peuvent y être admis. Le PPR prescrit alors les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités.

D'une manière générale, la vulnérabilité des zones inondables ne doit pas être augmentée.

II.2 Procédure d'élaboration

L'élaboration du PPR se déroule en concertation et en association avec les communes et les partenaires définis et plusieurs étapes administratives et techniques rythment cette élaboration. Une place importante est donnée également dans cette démarche à la concertation avec le grand public.

Entre la prescription initiant la démarche d'élaboration, et l'approbation finale du PPR, plusieurs étapes se succèdent :

- la détermination de l'évènement de référence qui servira à définir les niveaux d'aléa sur le territoire ;
- la délimitation des secteurs d'enjeux sur le territoire ;
- le croisement de l'aléa et des enjeux pour évaluer les niveaux de risque en chaque point ;
- l'élaboration du zonage réglementaire qui traduit ces niveaux de risques ;
- la rédaction du règlement qui est associé au zonage réglementaire ;
- la constitution du dossier complet avec les pièces obligatoires (note de présentation, zonage, règlement et cotes de seuils assocés) et les pièces complémentaires (bilan de la concertation, cartes informatives : aléa, enjeux, aléa sans ouvrages…) ;
- la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- l'enquête publique qui précède l'approbation par arrêté préfectoral.

Différents éléments sont pris en compte dans l'établissement du projet de PPR tels que les évènements passés, les effets du changement climatique (immédiatement et avec une projection en 2100), les ouvrages de protection (en tant que source éventuelle de protection contre les inondations mais aussi en tant qu'élément d'aggravation du risque en cas de rupture).

Par la suite, une enquête publique est menée afin d'informer le public sur l'opération et d'en recueillir les observations. Cette procédure fait l'objet de conclusions argumentées sur le projet, rédigées par le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête, suivant l'importance du projet) qui a en charge de conduire l'enquête.

Le projet de PPR peut alors être amendé afin de tenir compte des observations ainsi recueillies.

L'approbation prise au niveau préfectoral fait l'objet d'une inscription au recueil des actes administratifs du département, d'une publicité dans la presse, ainsi que

d'un affichage dans la commune et les éventuels EPCI concernés, rendant le PPR opposable aux tiers.

II.3 Éléments constitutifs

La partie réglementaire est composée :

- d'un arrêté d'approbation signé par la Préfète du département ;
- d'une note de présentation ayant pour fonction d'expliquer et de justifier la démarche du PPR et son contenu ;
- d'un jeu de cartes de zonage traduisant l'évaluation des risques issue du croisement des aléas et des enjeux ;
- d'un règlement précisant les règles qui s'appliquent dans chacune des zones pour les projets à venir ou les occupations du sol déjà existantes ;
- d'un jeu de cartes précisant les cotes de seuils prescrites pour la réalisation des projets.

Le dossier est complété d'éléments informatifs et d'annexes utiles à la compréhension de l'élaboration du PPR ou du dossier en lui-même.

II.4 Textes de référence

L'élaboration du présent PPR est réalisée suivant des textes réglementaires, Codes, circulaires et guides, dont les principaux sont :

- les articles L562-1 à L562-8-1 du Code de l'Environnement relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- la circulaire du 27 juillet 2011[1] relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux ;
- le guide méthodologique d'élaboration des Plans de Prévention des Risques Littoraux réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Direction Générale de la Prévention des Risques du MEDDE, en mai 2014[2] ;
- le guide méthodologique des PPRI (pour les parties fluviales).

II.5 Effets du PPR

a) Sur les règles d'urbanisme et de construction

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et est opposable à toute personne publique ou privée.

À ce titre, il doit être annexé au PLU conformément aux articles L.151-43 & L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

Les collectivités locales sont responsables de la prise en compte du risque d'inondation dont l'application du PPR dans leur domaine de compétence notamment lors de l'élaboration du PLU(I).

La nature et les conditions d'exécutions des prescriptions prises pour l'application du règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage lors du dépôt de demande de permis de construire et, le cas échéant, du maître d'œuvre concerné par les projets visés ou des professionnels chargés de réaliser les projets, conformément au 5ème alinéa de l'article L 431-2 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit notamment des règles générales de construction ainsi que de celles définies dans le règlement conformément à l'article R 132-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les dispositions du règlement du PPR ne préjugent pas de règles, éventuellement plus restrictives, prises dans le cadre du PLU de la commune concernée, notamment en matière d'extension de construction ou d'emprise au sol. Réciproquement, le PLU ne peut pas assouplir les règles du PPR.

b) Sur les projets

Le règlement du PPR est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités, sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires. Les constructions, installations, travaux ou activités non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable sont édifiés ou entrepris sous la seule responsabilité de leurs acteurs dans le respect des dispositions du PPR.

Lorsque le projet est soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage est tenu d'attester dans sa demande de permis de construire avoir pris connaissance de l'existence de règles générales de constructions et de l'obligation de les respecter. Dans ce cas, le projet architectural de la demande de permis doit comprendre un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (article R 431-9 du Code de l'Urbanisme) : le système de Nivellement Général de la France exprimé en m/NGF a été retenu.

Lorsque la construction projetée est subordonnée, par un PPR approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception doit être jointe à la demande de permis de construire conformément aux dispositions du f) de l'article R 431-16 du Code de l'Urbanisme.

c) Sur les biens existants

Les mesures obligatoires de prévention prévues par le PPR ne concernent que les biens construits ou aménagés avant l'approbation du plan et ne peuvent entraîner, pour leur propriétaire, exploitant ou utilisateur, un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens concernés à la date d'approbation du plan, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Dans le cas où les mesures applicables entraîneraient une dépense supérieure à ce seuil, l'obligation de réalisation ne s'applique qu'à la part des mesures prises dans l'ordre de priorité du règlement et qui entraîne une dépense totale égale à 10 % de la valeur vénale.

d) Sur les sanctions

Toutes les mesures réglementaires définies par le PPR doivent être respectées et s'imposent à toutes constructions, installations et activités nouvelles ou existantes. Les biens et activités existants antérieurement à la publication du PPR continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi. Conformément aux dispositions de l'article L 562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des prescriptions du PPR est puni des peines prévues à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Les entreprises d'assurance peuvent exceptionnellement déroger aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L 125-2 du Code des Assurances (la garantie aux dommages subis par les effets de catastrophes naturelles ne peut excepter aucun des biens mentionnés au contrat ni opérer d'autre abattement que ceux fixés dans les clauses types) sur décision d'un bureau central de tarification lorsque le propriétaire ou l'exploitant ne se sera pas conformé dans un délai de cinq ans aux mesures visées au III de l'article L 562-1 du Code de l'Environnement.

L'obligation de garantie ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens et activités situés dans les terrains classés inconstructibles par un PPR approuvé, à l'exception, toutefois, des biens et des activités existant antérieurement à la publication de ce plan.

Les entreprises d'assurance ne peuvent se soustraire à cette obligation que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat (L 125-6 du Code des Assurances).

e) Sur l'information de la population

Depuis le 1er juin 2006, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier de toute nature doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé au regard du zonage des risques pris en compte dans un PPR (articles L 125-5 et R 125-23 à 25 du Code de l'Environnement). L'objectif est

de permettre aux nouveaux occupants de se préparer et d'adapter en conséquence leur habitat ou l'usage du bien.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par la Préfète de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti. Cet état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« En cas de non-respect des dispositions [obligation d'information de l'état des risques naturels et technologiques], l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix (art. L125-5-V du Code de l'Environnement). »

L'Information Acquéreur Locataire (IAL) est portée à la connaissance du public par la mise à jour des documents publiés sur le site de la Préfecture pour chacune des communes dans le champ de cette réglementation et notamment celles sur lesquelles un PPR est approuvé.

Cet état des risques peut être rédigé à la date d'approbation du présent PPR à partir des documents publiés sur le site de la Préfecture pour chacune des communes concernées.

En application de l'article L 125-2 du Code de l'Environnement, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques* majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Ce droit s'applique aux risques* technologiques et aux risques* naturels prévisibles.

Si le Code de l'Environnement dans sa version actuelle ne précise pas les modalités d'information, le PPRI impose dans son règlement qu'elle soit réalisée a minima tous les 2 ans par le biais de réunions publiques ou de tout autre moyen approprié. Il appartient aux communes de respecter cette obligation d'information qui peut être réalisée à l'échelle intercommunale.

II.6 Révision du PPR

Le zonage réglementaire peut évoluer, à l'occasion d'une procédure de révision du PPR, conformément aux dispositions du I de l'article L 562-4-1 et de l'article R 562-10 du Code de l'Environnement, notamment pour tenir compte :

- soit d'une aggravation ou d'une extension de la zone d'influence de l'aléa, suite à des évènements nouveaux ;
- soit d'une évolution de la réglementation.

II.7 Modification du PPR

Le PPR peut être modifié, conformément aux dispositions du II de l'article L 562-4-1 et des articles R 562-10-1 et R 562-10-2 du Code de l'Environnement, à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. La procédure de modification peut notamment être utilisée pour :

- rectifier une erreur matérielle ;
- modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;
- modifier les documents graphiques délimitant les zones pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.

II.8 Délais et voies de recours

Les délais et voies de recours contre le PPR sont mentionnés dans l'arrêté préfectoral l'approuvant, en ces termes :

« Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès de la Préfète de la Gironde, soit d'un recours hiérarchique adressée au Ministre de la Transition Écologique. Il en sera de même de l'arrêté d'approbation de la présente révision valant abrogation du PPRI approuvé sur la commune le 07 juillet 2005.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux soit directement, en l'absence de recours préalable (recours gracieux ou hiérarchique) dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues, soit à l'issue d'un recours préalable dans les deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant quatre mois à compter de la réception de la demande. »

III – Autres outils de la Prévention des Risques Inondation

Le PPR n'est pas le seul outil de prévention. Sur les secteurs où se concentrent des enjeux concernés par le risque d'inondation, il existe – au-delà des outils réglementaires de prévention – des démarches globales et partenariales. Celles-ci abordent le risque sous différents angles, notamment :

- l'amélioration de la connaissance et de la conscience du risque ;
- la surveillance, la prévision des crues et des inondations ;
- l'alerte et la gestion de crise ;
- la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme ;
- les actions de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- la gestion des écoulements ;

- la gestion des ouvrages de protection hydrauliques.

Ces démarches se traduisent concrètement à travers les territoires à risques importants d'inondation (TRI) via les stratégies locales de gestion du risque inondation (SLGRI) et plus largement sur le territoire par les programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

B. Contexte territorial

Suite à la tempête Xynthia, la Circulaire du 2 août 2011[3], relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux, a identifié 303 communes prioritaires pour l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Parmi ces 303 communes, 35 sont en Gironde dont les 24 communes de l'agglomération bordelaise concernés par le présent document (les 11 autres communes sont autour du Bassin d'Arcachon et ont vu leurs PPRI approuvés le 19 avril 2019).

Les révisions des PPRI des communes de l'agglomération Bordelaise ont été prescrites par arrêtés du Préfet de la Gironde en date du 2 mars 2012[4].

18 des 24 communes impactées par cette révision sont dans le périmètre du Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI) de Bordeaux défini en 2012. La notion de TRI a été introduite lors de la transposition en droit français de la directive européenne inondation du 23 octobre 2007.

L'emprise de la zone inondable a été étudiée, dans le cadre du TRI, pour différents types d'évènements plus ou moins rares. La population soumise au risque varie ainsi de près de 8 000 personnes pour les évènements fréquents étudiés (période de retour de 10 à 30 ans) à 100 000 personnes pour les évènements les plus rares (occurrence plus que millénale).

De la même façon, 10 000 emplois seraient impactés par ces évènements fréquents et ce chiffre atteindrait 100 000 emplois pour les évènements plus rares.

Les communes concernées par les présentes révisions en concentrent la plus grande partie. Ces quelques chiffres illustrent l'importance du risque d'inondation sur le périmètre d'étude des présentes révisions.

I – La situation en Gironde

Le département de la Gironde est très exposé aux risques naturels. Entre 1982 et 2010, 3 743 arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris dans le département.

Il est particulièrement sensible au risque d'inondation (58 % des arrêtés Catastrophes Naturelles), notamment lorsqu'elles sont de type fluvio-maritime sur l'estuaire de la Gironde (et l'aval de la Garonne et de la Dordogne) et de type submersion marine sur le Bassin d'Arcachon.

La prise de conscience de cette vulnérabilité aux inondations s'est renforcée suite aux tempêtes Martin en 1999 et Xynthia en 2010 pour la zone de l'estuaire et Klaus en janvier 2009 pour le Bassin d'Arcachon. Des tempêtes plus récentes (2014, 2016, 2018) ont également montré la fréquence de ce type d'évènements.

Une démarche globale de prise en compte de ce risque a été engagée depuis plusieurs années. Des Programmes d'Actions et de Préventions des Inondations (PAPI) sont ainsi en cours afin de développer la surveillance et l'alerte, renforcer les systèmes de protection, améliorer l'information des populations, et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens

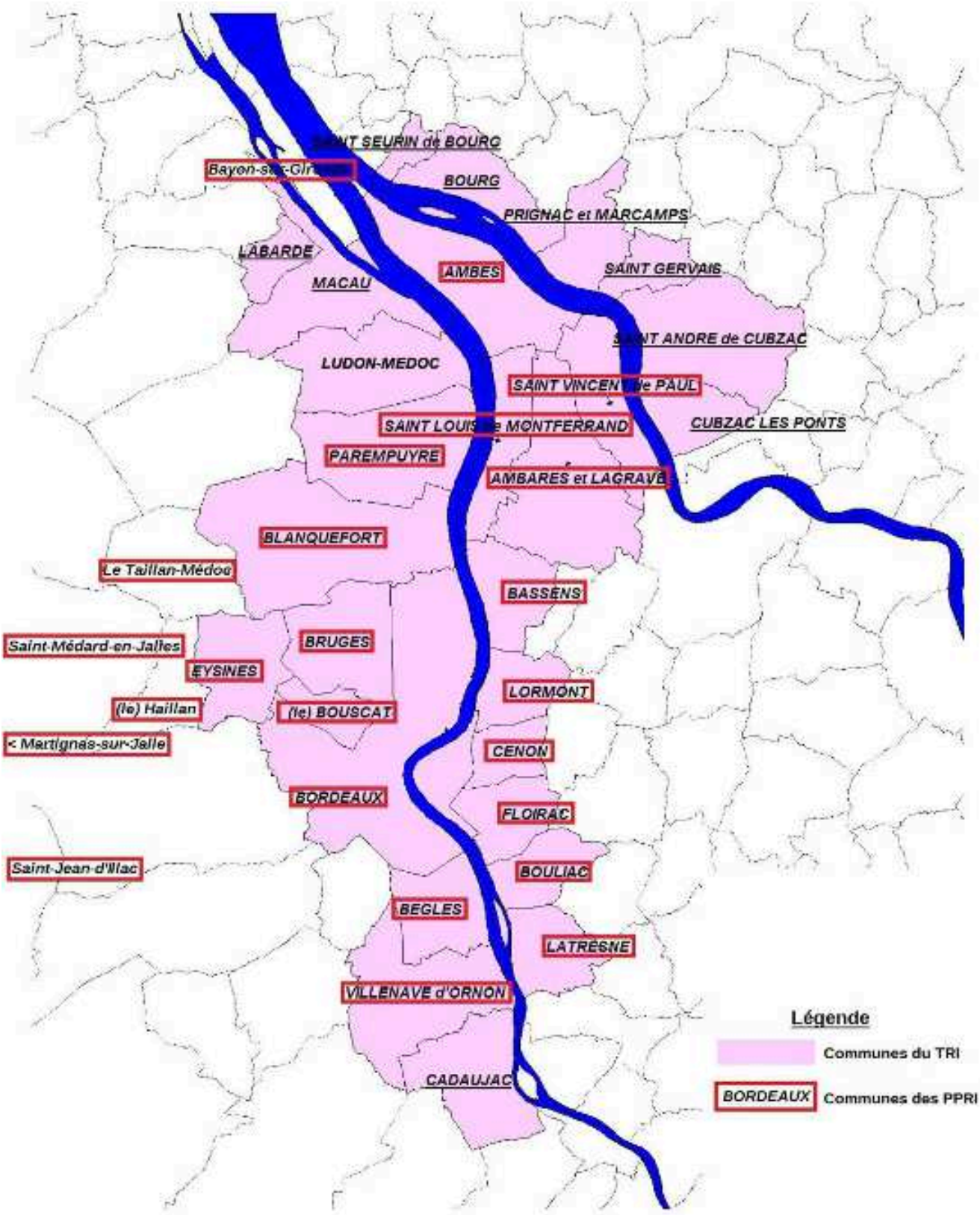


***Illustration 1 C**arte du TRI de Bordeaux et des communes ayant un PPRI impacté par cette révision*

II – Raisons de la révision des PPRI

Le risque d'inondation est historiquement connu sur le territoire des communes de l'agglomération bordelaise. De multiples évènements, relativement fréquents dont certains de grande ampleur, se sont produits par le passé provoquant des dégâts non négligeables et ont conduit l'État à élaborer des PPRI.

Les PPRI actuellement en vigueur ont été prescrits en 2001 et approuvés en 2005. Bien que postérieurs à la tempête Martin de 1999, l'avancement des études à l'époque, n'avait pas permis d'en intégrer toutes les données.

Cette situation a conduit l'État et les collectivités locales, au travers d'une convention de partenariat (dont le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde – SMIDDEST assure le portage), à développer un outil de modélisation dynamique des écoulements hydrauliques sur l'ensemble du territoire potentiellement impacté par le phénomène d'inondation fluvio-maritime dans l'estuaire. Cet outil appelé Référentiel Inondation de la Gironde (RIG) est basé sur une modélisation par éléments finis. Il permet une simulation fine, dynamique de tous les phénomènes, passés ou théoriques.

Les études menées entre 2006 et 2010 ont permis d'améliorer la connaissance du fonctionnement de l'Estuaire lors de crues. Les évènements suivants, notamment ceux des 27 et 28 février 2010 (Xynthia) ont permis de valider la pertinence de ce modèle et d'affiner la précision du modèle sur l'agglomération.

Au plan national, ces mêmes évènements ont montré que la résistance des systèmes de protection ne pouvait pas être garantie et que la prévention devait prendre en compte les potentielles défaillances de ceux-ci.

En parallèle, de nombreuses études ont mis en lumière les effets du changement climatique sur la rehausse du niveau des océans.

La circulaire du 27 juillet 2011[1] ainsi que le guide méthodologique de 2014 [2] ont défini les conditions de prise en compte des ouvrages de protection contre les inondations ainsi que des effets du réchauffement climatique.

L'agglomération bordelaise est enfin un secteur en fort développement dont les espaces proches des fleuves ont connu une croissance démographique importante depuis plusieurs années et continuent d'être l'objet de projets d'aménagement, notamment de renouvellement urbain. Certains espaces ont également connu des modifications morphologiques liés à ces nouveaux projets afin notamment de mieux prendre en compte le risque d'inondation et neutraliser leur impact hydraulique éventuel. Les enjeux humains (habitat mais aussi commerces et services) sont donc très importants sur ce territoire.



Illustration 2 *Inondation quai des Marques à Bordeaux début 2014*

Ces éléments ont conduit l'État à prescrire la révision des PPR sur le territoire des communes de l'agglomération bordelaise afin d'affiner et d'actualiser la prise en compte du risque d'inondation en particulier fluvio-maritime et intégrer le réchauffement climatique envisagé.

III – Territoire de l'Agglomération Bordelaise

III.1 Description du territoire

Le territoire d'étude englobant les communes de l'agglomération bordelaise est constitué de communes riveraines de la Garonne et de la Dordogne mais également de communes qui en sont éloignées mais qui restent soumises au risque inondation par le biais des principaux affluents de ces deux cours d'eau : Gua, Jalles, Pimpine, Eau Blanche et Eau Bourde.

Il s'étend du Bec d'Ambès sur Bayon-sur-Gironde au Nord jusqu'aux communes de Villenave d'Ornon et de Latresne au Sud sur la Garonne et de Saint-Vincent de Paul à l'Est sur la rive gauche de la Dordogne ainsi que jusqu'à Saint-Jean-d'Illac à l'Ouest sur un affluant.

Il porte sur 24 communes : Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Bassens, Bayon-sur-Gironde, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Cenon, Eysines, Floirac, Le Haillan, Latresne, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Parempuyre, Saint-Jean-d'Illac, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Vincent-de-Paul, Le Taillan-Médoc et Villenave-d'Ornon.

Ces communes constituent « l'agglomération bordelaise » au sens des présents PPRI, 21 d'entre elles sont membres de Bordeaux Métropole. Latresne appartient à la Communauté de Communes (CdC) des portes de l'Entre-Deux-Mers, Bayon-sur-Gironde est membre de la CdC de Blaye et Saint-Jean-d'Illac fait partie de la CdC Jalle-Eau Bourde depuis sa création en janvier 2013.

Bien qu'éloignées d'une centaine de kilomètres de l'embouchure de La Gironde sur l'Océan Atlantique (au niveau de la commune girondine du Verdon), toutes les communes concernées par le débordement des deux principaux cours d'eau (Garonne et Dordogne) sont soumises à des inondations à caractère fluvio-maritime. Les inondations sur ce territoire sont les conséquences de phénomènes générés à la fois par augmentation des débits des cours d'eau mais aussi par l'onde de marée qui remonte l'embouchure.

Ce territoire est donc soumis à des risques qui s'apparentent à la submersion marine accentuée par la hausse du niveau des océans provoquée par les changements climatiques.

Une grande partie du territoire naturellement inondable est protégé par un réseau d'ouvrages de protection contre les inondations dont la qualité, la nature et la gestion sont très disparates. La nature de leur prise en compte dans la révision des PPR est une part importante de la réflexion. Elle est traitée dans un chapitre particulier (cf. infra).

III.2 Définition du bassin de risque

Deux types d'évènement impactent donc le bassin d'étude : les inondations purement fluviales et celles d'influence fluvio-maritime. La plupart des communes se trouvent dans le lit majeur[1] de la Garonne ou de la Dordogne. À ce titre elles sont essentiellement sujettes à des inondations issues de ces importants cours d'eau.

Ces dernières peuvent être dues à des crues « classiques » liées à un débit exceptionnellement important du fleuve mais les études historiques montrent que les impacts les plus importants sont ceux d'une remontée via l'estuaire de la Gironde d'onde maritime venant de l'Océan. Il s'agit des communes de Ambès, Bassens, Bayon-sur-Gironde, Bègles, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Cenon, Floirac, Lormont, Parempuyre, Saint-Louis-de-Montferrand et Saint-Vincent-de-Paul.

Certaines communes ne sont soumises qu'à des inondations provenant d'affluents de la Garonne. Les inondations y sont donc liées au débordement des cours d'eau dont le débit peut cependant être bloqué par une Garonne particulièrement haute. Ces communes exclusivement impactées par des affluents se situent autour des Jalles : Saint-Jean d'Illac, Martignas-sur-Jalle, Saint-Médard en jalles, Le Haillan et Le Taillan-Médoc.

1 Le lit majeur détermine le lit maximum d'occupation d'un cours d'eau dans lequel l'écoulement ne s'effectue que temporairement lors du débordement des eaux hors du lit normal (lit mineur) du cours d'eau en période de très hautes eaux et en particulier lors des inondations majeures. Il est situé de part et d'autre du lit mineur du fleuve ou de la rivière et est souvent vaste.

Enfin, quelques communes connaissent ces deux phénomènes suivant les secteurs sur leur territoire : Eysines et Blanquefort avec les Jalles, Ambarès-et-Lagrave avec le Gua, Villenave d'Ornon avec l'Eau Blanche et l'Eau Bourde, Latresne avec la Pimpine.

La commune de Bayon-sur-Gironde est impactée par deux PPR inondations :

- le PPR approuvé le 8 mai 2005 couvrant la partie de la commune située rive droite de la Gironde (ce PPRi fait partie du « lot » de PPRi dit « de Bourg Izon »,
- le PPR approuvé le 4 juillet 2005 couvrant la partie de la commune située sur la presqu'île d'Ambès (et faisant partie du » lot » des PPR de la presqu'île d'Ambès).

La partie de l'île Cazeau dépendant de la commune de Bayon-sur-Gironde est zonée et réglementée de la même manière dans ces deux PPR.

Seul le PPR de juillet 2005 est révisée et donc seule la partie située sur la presqu'île d'Ambès est impactée. Les parties de la commune situées sur la rive droite de la Gironde et sur l'île Cazeau restent soumises au PPRi de mai 2005.

C. La révision des PPR

La Préfète de la Gironde assure la coordination administrative des projets de PPRI et la DDTM de la Gironde est chargée de l'élaboration et du suivi du projet.

I – Étapes de la révision

Les étapes de la révision des PPRI des communes de l'Agglomération Bordelaise sont :

1	**Prescription** de la révision des PPRI des communes de l'Agglomération Bordelaise
2	Définition et validation de l'**évènement naturel de référence**
3	Détermination et validation des **aléas** sur le territoire par propagation dynamique de l'évènement de référence : ➢ analyse territoriale des systèmes de protection ; ➢ cartes d'inondabilité pour les phénomènes fluvio-maritimes ; ➢ cartes d'inondabilité pour les phénomènes fluviaux ; ➢ cartes d'aléa
4	Analyse et arbitrage des **enjeux**
5	Définition des niveaux de **risques** par croisement aléa/enjeux
6	Élaboration du **zonage** et rédaction du **règlement**
7	Rédaction de la **note de présentation** et du **bilan de concertation**
8	Consultation des **personnes publiques associées** pour avis
9	Mise à l'**enquête publique**
10	Prise en compte des avis et **approbation**

II – Concertation et association

L'arrêté préfectoral du 2 mars 2012[4] (prorogé le 2 mars 2015) a instauré le Comité de Concertation et d'Association (CoCoAs) qui est composé notamment du représentant de l'État, de Bordeaux Métropole et des Établissements Publics de

Coopération Intercommunale (EPCI) concernés, des maires des communes dont la révision des PPRI a été prescrite, des représentants d'associations, des chambres consulaires et du département de la Gironde

Ce comité est l'instance au sein de laquelle est conduite l'association des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale concernés au sens de l'article L562-3 du Code de l'environnement.

Il est réuni à chaque étape de la procédure de révision des PPRI des communes en vue de présenter l'ensemble des éléments constitutifs des projets de plans de prévention, notamment graphiques et littéraux, depuis les études techniques jusqu'aux documents à soumettre à la concertation du public, en vue de recueillir les observations et propositions des membres.

L'arrêté préfectoral ouvre également la possibilité de réunir le CoCoAs de façon restreinte en Comité de Pilotage (CoPil) avec les seules collectivités concernées.

Durant toute la durée de l'élaboration, les communes, au travers de leurs services techniques ou d'application du droit des sols et les services de Bordeaux Métropole, ont été associées lors de nombreuses réunions de travail ou échanges téléphoniques et électroniques.

Ces réunions de travail ont permis de prendre en compte les spécificités locales, lever des interrogations et éclairer autant que faire se peut les interlocuteurs en matière de risque et de prévention.

La réunion des membres du CoCoAs a ainsi eu lieu à chaque étape clé de la procédure.

Ce CoCoAs s'est réuni de façon restreinte (CoPil) a quatre reprises (1er décembre 2015, 4 avril 2016, 28 novembre 2017 et 13 juin 2019) et de façon complète :

- le 8 février 2012 pour le lancement de la procédure (arrêté de révision le 2 mars 2012) ;
- le 3 mai 2016 pour la présentation des cartes d'aléa et d'enjeux ;
- le 5 décembre 2017 pour la présentation des principes de zonage et de règlement ;
- le 28 juin 2019 pour la présentation des projets de zonage et de règlement.

Après intégration des retours consécutifs à ces CoCoAs, la concertation a ensuite été élargie à l'ensemble de la population. Des réunions publiques ont été organisées afin de répondre à plusieurs objectifs :

- sensibiliser les habitants suffisamment en amont de l'enquête publique ;
- expliquer la démarche des PPRI ;
- partager la connaissance sur les aléas et les enjeux.

Deux séries de réunions publiques ont été proposées :

- la première, du 22 septembre au 18 octobre 2016, sur 5 communes différentes, a permis de présenter la démarche, la méthodologie, le calendrier les études et leurs résultats : cartes d'aléa et d'enjeux,
- la seconde, du 21 novembre au 12 décembre 2019, sur 4 communes, a permis, outre de rappeler démarche, méthodologie et résultats précédents, de présenter les principes de zonage et de réglementation ainsi que le calendrier aboutissant à l'approbation des révisions (consultation publique, consultation des PPA et enquête publique).

Des pages spécifiques ont été mises en ligne sur le site internet de l'État en Gironde. Outre des informations générales (historiques, géographiques ou techniques) sur le contexte, tous les documents réalisés au cours de la procédure ont été mis en ligne au fur et à mesures de leur validation : compte-rendu et diaporamas des réunions publiques, cartes d'aléas, projet de règlement et de zonage.

Deux publications importantes ont en particulier eu lieu et ont permis à l'ensemble de la population de prendre connaissance de l'évolution du projet et de pouvoir réagir :

- la première, le 3 mai 2016, avec l'ensemble des cartes d'aléas du territoire,
- la seconde, le 23 mars 2020, avec les projets de règlement et de zonage.

À noter que ces derniers documents (projets de zonage et de règlement) ont été mis en lignes plusieurs semaines avant l'enquête publique afin qu'un maximum de personnes puissent réagir en amont de celle-ci.

Un inventaire global et des précisions sur toutes les actions de concertation est détaillé dans le bilan de la concertation, document annexe du PPR.

III – Détermination de l'évènement de référence

Les recommandations méthodologiques du MEDDE[2], précisent que l'évènement naturel de référence retenu correspond à « l'évènement historique majeur s'il est supérieur à un évènement de période de retour 100 ans. Par défaut, c'est l'évènement de période de retour 100 ans ».

Ces études reposent sur l'évaluation du caractère **probable** de l'évènement ainsi que de son intensité. Un évènement d'occurrence centennale a une probabilité de 1 sur 100 de survenir dans l'année.

III.1 Évènement historique

L'évènement du 27 décembre 1999 est l'évènement exceptionnel qui a entraîné les niveaux les plus hauts du siècle sur l'ensemble de l'estuaire de la Gironde (rapport CETE EQ-CT33-12-139-FR[5]). Cet évènement possède les caractéristiques suivantes :

- coefficient de marée : 77 (plutôt faible);
- vent moyen : 33 m/s (120 km/h) ;
- vent en pointe : 54 m/s (194 km/h) ;
- surcote : 1,55 m au Verdon, 2,25 m à Bordeaux ;
- débit de la Garonne : 700 m^3/s (occurrence faible : < 1 an) ;
- débit de la Dordogne : 550 m^3/s (occurrence faible : < 1 an).

Cet évènement correspond, sur la zone d'étude, au plus fort évènement historique suffisamment exploitable et il possède une occurrence supérieure ou égale à 100 ans.

III.2 Évènements de référence des PPR en régime fluvial

L'analyse des données montre que sur la Garonne et la Dordogne, les évènements d'origine maritime (tempêtes) génèrent sur le territoire des PPRI, des niveaux d'eau maximaux supérieurs à ceux obtenus pour l'évènement fluvial moyen (d'occurrence centennale) défini dans le cadre du TRI de Bordeaux. L'inversion de tendance est observée sur la Garonne environ 3 km en amont de la limite communale de la zone d'étude, au niveau de la commune de Cadaujac et largement en amont du périmètre d'étude sur la Dordogne (secteur de Libourne).

Cinq principaux cours d'eau confluant dans la zone d'étude des PPRI ont également été pris en compte notamment sur leur partie amont non soumise à l'influence des marées. Ce sont l'Eau Blanche, l'Eau Bourde, la Jalle de Blanquefort, le Guâ et la Pimpine.

Sur les secteurs amonts de ces cours d'eau, hors Guâ, les cotes d'inondation de la crue centennale calculée utilisées pour servir de base à la réalisation de la cartographie des hauteurs d'eau et des vitesses sont issues d'études pré-existantes. Pour le Guâ, un modèle numérique a été exploité afin de retenir les cotes calculées sur le secteur d'étude.

Les linéaires aval de chaque cours d'eau ont été étudiés de la même manière que les secteurs sous influence maritime avec les hypothèses de défaillance généralisée (ruine) ou ponctuelle (brèche) des ouvrages de protection contre les inondations.

a) Sur le Gua

L'évènement de référence retenu est construit à partir des paramètres hydrauliques de la crue du 26 juillet 2013 sur le bassin versant. Cette crue qui présente un débit de pointe au niveau d'Ambarès-et-Lagrave de 50 m^3/s au niveau de l'Avenue de l'Europe, correspond à une période de retour estimée comme supérieure à 100 ans et constitue donc à ce jour à la crue de référence du Guâ.

b) Sur la Jalle de Blanquefort

L'évènement de référence retenu est constitué par un évènement centennal modélisé sur la base d'un débit de pointe centennal total de 60 m³/s qui correspond au débit de pointe centennal estimé entre le Camp des Lanciers et Cantinolle et se répartit en aval sur les deux bras de la Jalle de la façon suivante :

- Bras nord : Jalle du Taillan, débit de pointe de 17 m³/s,
- Bras sud : Jalle d'Eysines, débit de pointe de 43 m³/s.

Le tableau suivant précise les débits centennaux correspondants pris en compte dans la modélisation de la partie amont.

	Saint-Jean d'Illac	Martignas	Bonneau	Caupian	Camp des Lanciers	Cantinolle	Débouché
Superficie (km²)		88	107	236	258	298	338
Q10 (m³/s)	1,2	13	15	29	31	35	39
Q1994 (m³/s)	2	18	11,5	35	43	52	
Q100 (m³/s)	2,8	25		42	52	62	

Tableau 1 – Débits de pointe de référence pour la Jalle (source : étude SIJALAG 2008)

c) Pimpine

Le débit de pointe de la Pimpine imposé en amont du modèle (franchissement de la route de Bordeaux) est de 33 m³/s. Il correspond au débit de pointe centennal estimé en aval de Pardaillan.

d) Eau Blanche

La crue centennale modélisée présente un débit de pointe de 35 m³/s.

e) Eau Bourde

La crue centennale modélisée présente un débit de pointe de 45 m³/s.

III.3 Évènement de référence des PPR en régime fluvio-maritime

a) Évènement naturel de référence

Sur le territoire d'étude, la tempête Martin de décembre 1999 a donc généré les niveaux d'eau maximaux en lit mineur de la Garonne et de la Dordogne les plus importants enregistrés au marégraphe de Bordeaux depuis 1879.

Les études statistiques menées sur les enregistrements du marégraphe de Bordeaux dans le cadre de l'étude RIG (2007-2012) montrent que les niveaux d'eau atteints au niveau de l'agglomération bordelaise et dans la majeure partie de l'estuaire de la Gironde présentent une occurrence supérieure ou égale à 100 ans.

L'évènement naturel de référence retenu pour cartographier l'aléa inondation en régime fluvio-maritime est donc la tempête Martin du 27 décembre 1999 (évènement historique d'origine maritime).

Des ruptures observées sur les digues de l'estuaire (Médoc et Blayais) lors de cette tempête ont pourtant réduit son impact au niveau du marégraphe de Bordeaux. Les études du RIG montrent que l'absence de ces ruptures induirait une rehausse de 13 cm pour les niveaux d'eau maximaux dans le lit mineur au niveau de Bordeaux.

L'évènement de référence est donc basé, non pas sur les relevés réels des conséquences de la tempête Martin, mais sur les caractéristiques hydro-météorologiques associées à cette tempête :

- niveaux d'eau océaniques mesurés au marégraphe du Verdon ;
- chroniques de vents enregistrées à Royan et à Mérignac ;
- hydrogrammes de la Garonne et de la Dordogne mesurés aux stations de La Réole et de Pessac-sur-Dordogne.

b) Évènement de référence des PPR

Conformément à la circulaire[1] et au guide[2], une surcote de 20 cm au niveau du Verdon est ajoutée au niveau réel de marée enregistré en décembre 1999 afin d'intégrer une première adaptation au changement climatique pour les évènements sous influence maritime.

La rehausse de 20 cm du niveau marin imposé au Verdon, comme première prise en compte du réchauffement climatique, se traduit, pour des conditions hydro-météorologiques identiques à celles observées lors de la tempête Martin, par une rehausse du niveau d'eau maximal de 1 cm environ au marégraphe de Bordeaux.

C'est cet évènement de référence (appelé parfois 99 + 20) qui servira à définir l'aléa et le zonage réglementaire.

c) Évènement à l'horizon 2100 des PPR

Pour la détermination de l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100, l'hypothèse retenue nationalement est celle d'une élévation du niveau moyen de la mer, égale à 60 cm dont 20 cm sont déjà intégrés au niveau marin de l'évènement de référence du PPR. La circulaire[1] et le guide[2] ont pris en compte les valeurs d'élévation du niveau moyen de la mer suivant les prévisions 2007 du GIEC, reprises par l'ONERC.

C'est cet évènement à l'horizon 2100 (appelé parfois 99 + 60) qui servira à définir l'aléa 2100 et les cotes de seuil.

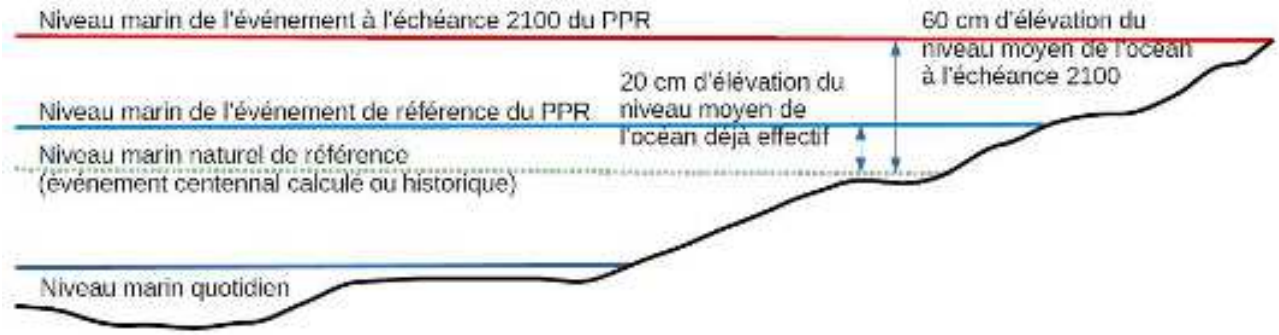


Illustration 3 Schéma des différents niveaux marins situés au large avec prise en compte du changement climatique

IV – Caractérisation des aléas

L'aléa est la traduction à terre des impacts d'un évènement pour une configuration du territoire donnée. Cet impact a été évalué de différentes façons selon la nature des inondations (fluviales ou fluvio-maritimes).

La caractérisation de l'aléa a été confiée depuis la configuration de territoire jusqu'à la cartographie de l'aléa au Bureau d'Études Artelia et est retracée dans le rapport ARTELIA YML - 831 0214[7].

IV.1 Évènements étudiés

Pour les PPRI des communes de l'Agglomération Bordelaise, ces impacts ont été étudiés avec tous les évènements de référence :

- naturel de référence pour les affluents ;
- de référence et à l'horizon 2100 pour le fluvio-maritime (lit majeur de la Garonne et de la Dordogne).

IV.2 Configuration du territoire

a) Données topographiques

Ces données sont issues de plusieurs sources de données dont :

- « tampons CUB » qui est un levé topographique réalisé par la CUB (Bordeaux Métropole – BM aujourd'hui) au niveau des tampons de voiries mais ne couvre pas certains secteurs hors BM et les grands espaces sans voirie (marais naturels ou agricoles) ;
- données LIDAR CUB 2012 recueillies lors d'une campagne de levé lancée en 2012. De nombreuses données sont disponibles dont notamment l'altimétrie du

sol et le niveau des plans d'eau, seules données de cette source exploitées pour la construction du modèle de propagation des crues utilisé pour les présents PPRI ;

- données LIDAR DREAL recueillies au cours d'un vol Litto3D® de décembre 2012. Celles-ci couvrent l'ensemble du territoire d'étude des PPRI.
- les données topographiques des digues de l'estuaire agrégées en 2008 à partir de divers relevés effectués entre 2004 et 2008 par les différents gestionnaires de ces ouvrages et complétés dans le cadre de la Phase 1 de l'étude RIG,
- les données topographiques issues de différents projets en cours et fournies soit par les collectivités locales soit par les porteurs de projet eux-mêmes.

Les données de ces sources ont été comparées les unes aux autres et vérifiées en certains points sur le terrain. Ces données ont été intégrées au modèle numérique en privilégiant les données les plus précises à savoir par ordre de priorité : les données topographiques issues de relevés terrains, les données tampon CUB, le LIDAR CUB puis le LIDAR DREAL

b) Secteurs hydrauliques indépendants

Sur la base de l'analyse de la topographie du territoire et de la connaissance acquise sur le fonctionnement hydrodynamique au niveau de l'aire urbaine dans le cadre des études précédentes, le territoire a été sectorisé en 10 secteurs de fonctionnement hydraulique homogène :

- Presqu'île d'Ambès ;
- Blanquefort – Parempuyre ;
- Sud Guâ
- Rive gauche nord ;
- Rive droite ;
- Rive gauche sud ;
- Plaine de Bouliac – Latresne ;
- Sud Estey de Franc ;
- Sud Pimpine ;
- Sud Eau Blanche.

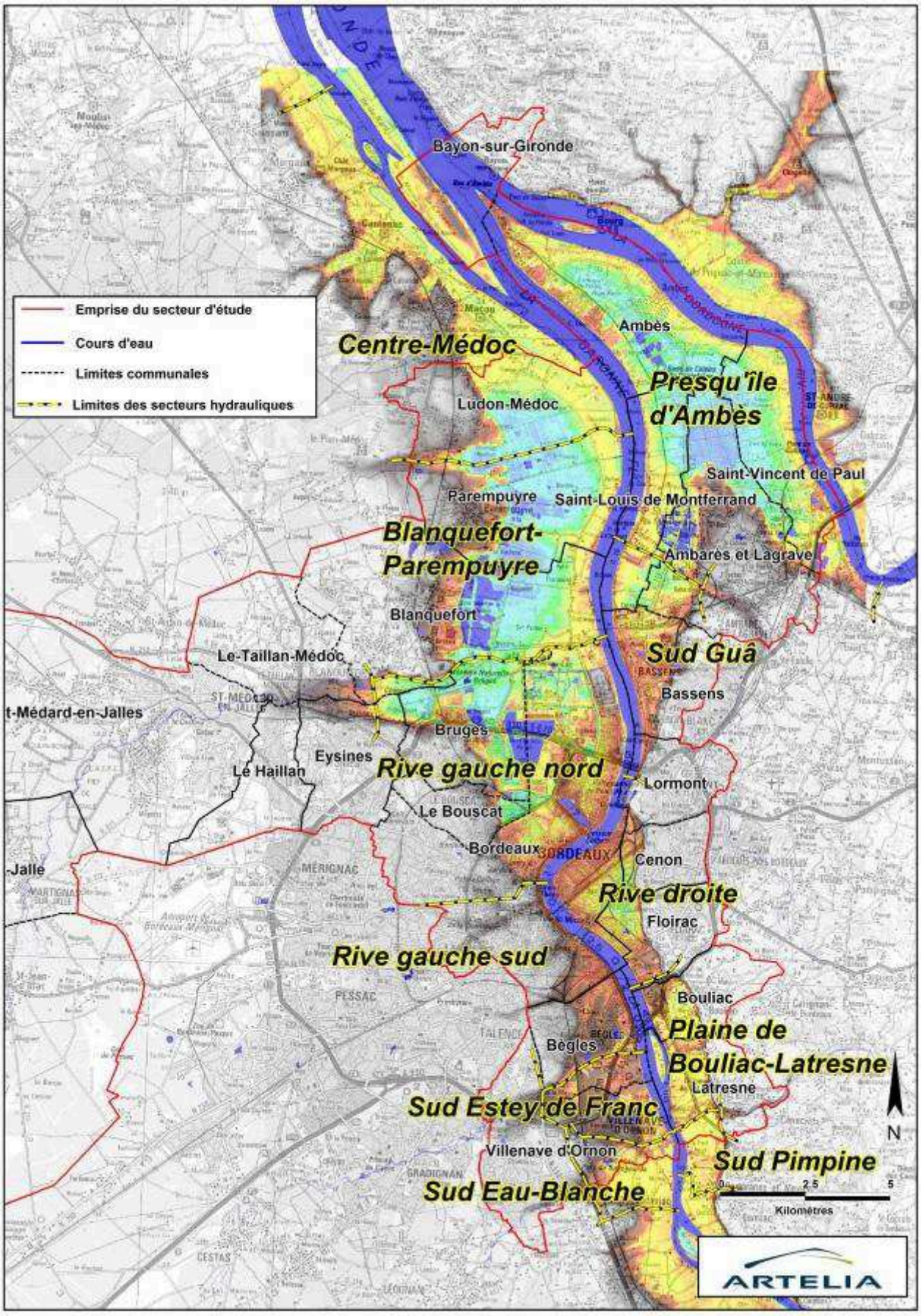


Illustration 4 Secteurs hydrauliques (issu du rapport ARTELIA YML - 831 0214[7])

c) Les ouvrages de protection et leur prise en compte

Seuls les ouvrages de protection contre les inondations ont été étudiés dans le cadre de ce PPRI qui les prend en compte en tant que :

- **élément de protection**, dans les cas où le dimensionnement et la qualité de l'ouvrage lui permettent de limiter effectivement l'inondation du territoire considéré ;
- **objet de danger potentiel** puisque aucun ouvrage ne pouvant être considéré comme infaillible, le PPR prend en compte un risque de rupture (localisée ou générale, selon les caractéristiques de l'ouvrage).

Les ouvrages de protection en retour le long des différents affluents et situés en amont des ouvrages hydrauliques présentant un fonctionnement anti-retours (Guâ, Jalle…) n'ont pas été intégrés dans les scénarios de défaillance des inondations de Garonne. Leur rôle a été étudié dans les analyses spécifiques menées sur les affluents.

i. Pérennité des ouvrages

Le cadrage méthodologique national définit (circulaire[1] et guide[2]) les conditions de prise en compte des ouvrages de protection contre les inondations en se basant sur un principe fondamental :

« **Aucun ouvrage ne peut être considéré comme infaillible, quelles que soient ses caractéristiques et sa résistance présumée** » (p. 5 de la circulaire[1] et p. 91 du guide[2]).

Deux cas peuvent dès lors se présenter :

- soit l'ouvrage est considéré comme pérenne et seules des **défaillances ponctuelles** sont modélisées par des « brèches » dans la simulation de la propagation de la crue ;
- soit l'ouvrage n'est pas considéré comme pérenne et on parle de **défaillance généralisée**. L'ouvrage subit alors un effacement théorique complet dans la simulation de la propagation (on parle aussi de « ruine » de l'ouvrage).

On retrouve dans les documents de référence (p. 7 de la circulaire[1] et p. 94 guide[2]), les conditions pour que « l'ouvrage puisse être considéré comme résistant à l'évènement de référence ». Ces six conditions peuvent être séparées en deux types :

- **les trois conditions administratives** : présence et identification d'un responsable pérenne à l'échelle des politiques d'urbanisme, classement réglementaire de l'ouvrage et présence d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) adapté dans les communes impactées ;
- **les trois conditions techniques** : l'ouvrage doit contenir et résister à l'évènement de référence du PPRI, l'absence d'aggravation du risque sur l'existant due à la

poursuite de l'urbanisation dans la zone considérée doit être démontrée et un système de ressuyage des eaux doit être présent.

Des ouvrages potentiellement surversés par plus de 20 cm doivent par défaut être considérés non pérennes. Toutefois, cela pourrait ne pas être le cas s'il est démontré qu'ils résistent à la surverse.

Depuis le 1er janvier 2018, la loi a transféré aux EPCI la gestion des ouvrages de protection, compétence qu'ils peuvent exercer en propre ou par l'intermédiaire de syndicat, lesquels disposent d'une période transitoire qui peut courir selon le type d'ouvrage jusqu'en 2024 pour en assurer la gestion effective. C'est le cas à ce jour sur BM, pas encore sur le reste du secteur d'étude.

La caractérisation de chacun de ces ouvrages dans la révision de ce PPRI (ouvrages pérennes ou non) a fait l'objet d'un long et précis travail d'explication dans différents cadres de la concertation (CoPil, CoCoAs, réunions techniques, réunions bilatérales en mairies, …).

ii. Prise en compte des ouvrages hors du secteur hydraulique étudié

Il a été noté (cf. infra) que la rupture de certains ouvrages sur le linéaire de l'estuaire pouvait réduire l'impact d'une inondation.

Afin de correspondre à l'objectif de prévention attendu d'un PPR, l'impact sur un secteur donné est étudié pour chaque évènement, en considérant que les ouvrages de protection de tous les autres secteurs (y compris en dehors de la zone d'étude) résistent à l'évènement et restent fonctionnels.

iii. Caractéristiques des défaillances ponctuelles (brèches)

Les défaillances ponctuelles sont simulées depuis le sommet de l'ouvrage jusqu'au terrain naturel immédiatement à l'arrière. Ces défaillances sont considérées se produire instantanément au moment du pic de marée pour les ouvrages non surversés et au moment où le niveau d'eau atteint la crête de l'ouvrage pour les ouvrages surversés.

Pour les tronçons de moins de 500 m, 1 brèche de 50 m est simulée. Pour les tronçons de plus de 500 m, des brèches de 100 m sont simulées.

Lorsque le linéaire est important, plusieurs brèches peuvent être simulées en même temps mais sans que leur linéaire cumulé ne dépasse 15 % du linéaire du tronçon considéré et en veillant qu'elles soient assez éloignées pour ne pas avoir d'effet cumulatif.

Trois « familles de brèches » ont ainsi été définies pour obtenir des localisations des brèches permettant de couvrir de manière homogène et complète l'ensemble du linéaire de protection.

Les ouvrages de la rive droite de la Garonne entre le pont de Pierre et la limite de commune sud de Bouliac ont fait l'objet d'importants travaux pendant la

procédure de révision du PPR. Ces travaux étant récents, il a été décidé de ne faire que des brèches de 50 m. Plusieurs simulations avec plusieurs brèches ont été réalisées, ces brèches étant suffisamment éloignées les unes des autres pour s'assurer que leurs effets ne sont pas cumulatifs.

iv. Caractéristiques des défaillances généralisées (ruines)

Pour le scénario « sans prise en compte des ouvrages de protection », l'effacement est appliqué de façon théorique au moment de la basse mer précédant le pic de l'évènement étudié, car il est considéré existant avant l'évènement. Il n'y a pas de dynamique de rupture, celle-ci intervient instantanément.

Sur certains secteurs plusieurs scénarios sont étudiés. Sur le secteur Presqu'île d'Ambès par exemple, 3 scénarios sont étudiés : défaillance généralisée des ouvrages coté Garonne, défaillance généralisée des ouvrages coté Dordogne et défaillance généralisée de l'ensemble des ouvrages du secteur.

Au total, 21 scénarios ont ainsi été étudiés pour chacun des évènements de référence.

Cette configuration permet de définir l'emprise réglementaire de la zone inondable et répond à un principe important de la prévention (p. 5 de la circulaire[1] et p. 91 du guide[2]) : « **une zone protégée par une digue reste une zone inondable** ».

v. Choix du scénario de défaillance

Tous les ouvrages de protection du secteur d'étude sont considérés comme non pérennes à l'exclusion des ouvrages de la rive droite de la Garonne entre le pont de Pierre et la limite de commune sud de Bouliac. Les travaux ont changé le statut du système de protection qui est considéré comme pérenne depuis 2019. sur la partie sud de Bouliac (du pont François-Mitterand à la limite Sud de la commune), les ouvrages sont ponctuellement surversés mais les études ont démontré leur résistance à cette surverse.

Le scénario de défaillance retenu est donc :

- ponctuel sur ce tronçon considéré comme pérenne,
- généralisé sur le reste du territoire.

Un dernier scénario a également été étudié. C'est un scénario sans aucune rupture de digue ; ce scénario permet d'approcher plus finement l'inondation sur les territoires non endigués.

d) Bande de précaution à l'arrière des ouvrages :

Les documents de référence définissent une bande de précaution à l'arrière des ouvrages de protection.

Il s'agit de la zone où la population serait en danger du fait des hauteurs et surtout des vitesses d'écoulement importantes lors d'éventuelles ruptures, on parle de sur-aléa. Dans cette zone, l'aléa sera considéré comme très fort.

Par défaut cette bande de précaution est définie par l'application d'une distance forfaitaire : 100 fois la hauteur entre le niveau d'eau maximal atteint à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière l'ouvrage, sauf si le terrain naturel atteint la cote du niveau marin de référence du PPR (cf. schéma ci-dessous).

Cette bande forfaitaire est éventuellement adaptée sur la base d'éléments techniques fournis par le gestionnaire de l'ouvrage sans pouvoir être d'une largeur inférieure à 50 m.

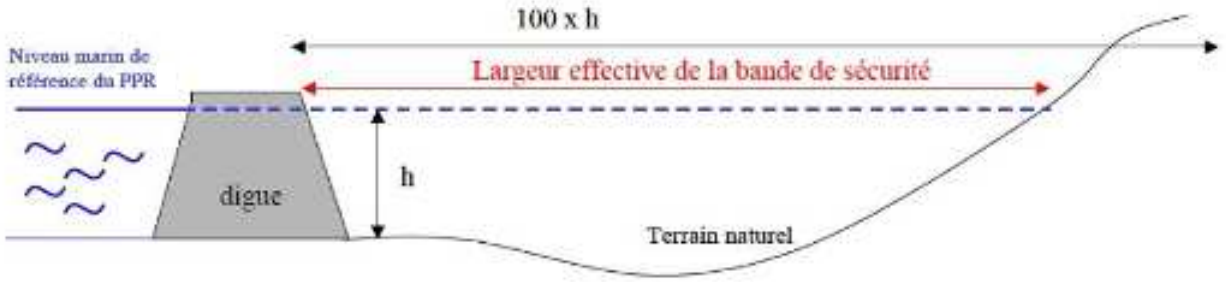


Illustration 5 Définition de la bande de précaution derrière un ouvrage

Pour les ouvrages identifiés le long des affluents et en l'absence de données topographiques fiables tant sur le niveau de l'ouvrage que sur le niveau du terrain naturel en arrière de ce dernier, une bande de précaution forfaitaire de 50 m a été prise de chaque côté du cours d'eau présentant un ouvrage.

e) Particularité de la rive droite et de la cuvette de Cenon et Floirac

Ce secteur est très particulier et unique sur toute la zone d'étude : il présente une cuvette extrêmement basse (qui peut descendre à 2 m/NGF soit plus de 3 m en dessous du niveau de la Garonne lors de l'évènement de référence). Il est donc très sensible aux inondations et aux défaillances éventuelles du système de protection qui la protège en grande partie.

Cette particularité a nécessité des études complémentaires[8] afin d'évaluer l'ampleur de cette sensibilité aux différents paramètres des évènements susceptibles de provoquer des inondations.

f) Cas de la digue Saint-Jean Belcier – Communes de Bègles et de Bordeaux

La digue du quartier Saint-Jean Belcier était considérée initialement comme un ouvrage pérenne lors des études d'aléas de 2016. La pérennité de cet ouvrage était fondée sur la base d'une étude de danger réalisée en 2013 au titre du décret 2007 et de l'engagement de la CUB, gestionnaire de cet ouvrage, de garantir dans ce secteur un niveau de protection égal à l'aléa de référence des projets de PPRI.

L'engagement pris par la CUB, sur la base de cette première étude de danger réalisée en 2013, justifiait l'hypothèse dans la révision des PPRI d'une digue pérenne sur la commune de Bordeaux au droit de la ZAC « Saint-Jean, Belcier et Bègles » pour l'aléa de référence du PPRI et d'une digue non pérenne au-delà.

L'étude de danger jointe au dossier d'autorisation initiale du système d'endiguement métropolitain « Saint-Jean, Belcier et Bègles » sur les communes de Bordeaux et Bègles déposé par BM le 29 juin 2021 à la DDTM remet totalement en question dans ce secteur la pérennité des ouvrages de protection pour l'évènement de référence choisi pour la révision des PPRI, alors que cette hypothèse de pérennité avait été retenue jusqu'alors.

Selon les éléments du dossier déposé, le niveau de protection des ouvrages est en effet inférieur de 40 cm à un évènement de type 2014. Il est donc très inférieur au niveau de protection dit « 99+20 » qui correspondait au niveau de l'aléa de référence retenu pour la révision des PPRI. Et surtout, le niveau de sûreté de ces ouvrages, niveau en deçà duquel le risque de rupture des ouvrages peut être qualifié d'inacceptable, n'est pas adapté à cet aléa de référence.

Ces nouveaux éléments de connaissance remettaient en cause fondamentalement la pérennité de la digue. La zone d'influence de cet ouvrage couvrant une partie des communes de Bordeaux et de Bègles, les nouveaux PPR de ces communes ne pouvaient donc pas être approuvées en l'état. Il a donc été nécessaire de reprendre les études de modélisation et de modifier de façon non marginale les aléas sur ce secteur.

Ces nouvelles études ont été réalisées courant 2022 et ont entraînées un nouvel aléa sur ce secteur et donc un nouveau zonage. Une nouvelle phase de concertation s'est également avéré nécessaire (Comité de Concertation et d'Association, réunion publique, consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique).

Cette évolution dans la prise en compte de la pérennité de l'ouvrage Saint-Jean Belcier n'a eu aucune conséquence sur la caractérisation de l'aléa qui a été utilisé dans la révision des autres PPR du secteur.

IV.3 Mode de propagation

a) Cas des phénomènes fluviaux

Les principaux cours d'eau confluant dans la zone d'étude pris en compte dans ces PPRI sont :

- l'Eau Blanche, en limite amont de la zone d'étude rive gauche de la Garonne (limite des communes de Cadaujac et Villenave d'Ornon) sur la commune de Villenave d'Ornon ;
- l'Eau Bourde et ses divers lits sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon (Estey de Franc et Estey de S^{te} Croix) ;

- la Jalle de Blanquefort sur les communes de Bordeaux, Blanquefort, Bruges, Eysines, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles, Martignas-sur-Jalle et Saint-Jean d'Illac ;
- le Guâ sur les communes de Saint-Louis-de-Montferrand et d'Ambarès-et-Lagrave ;
- la Pimpine, en amont de la zone d'étude rive droite de la Garonne sur la commune de Latresne.

Sur ces cours d'eau en partie amont, située hors influence maritime, les cotes d'inondation de la crue centennale issues des études pré-citées ont été projetées sur le lit majeur de ces cours d'eau en prenant en compte les données terrain aujourd'hui plus précises. La partie aval, soumise à l'influence maritime, a été étudiée de la même manière que sur les secteurs fluvio-maritimes de La Garonne et La Dordogne.

Les conditions fluvio-maritimes retenues en concomitance des crues fluviales simulées pour modéliser ces crues fluviales dans ces secteurs sont des conditions fluvio-maritimes moyennes :

- débit de la Garonne : 1 300 m^3/s (débit mensuel de février) ;
- débit de la Dordogne 600 m^3/s (débit mensuel de février) ;
- débit de l'Isle : 240 m^3/s (débit mensuel de février) ;
- pas de vent ;
- coefficient de marée : 70 (marée moyenne) ;
- niveau de pleine-mer au Verdon : 2,10 m/NGF (pas de surcote océanique).

b) Cas des phénomènes fluvio-maritimes

Un mode de propagation dynamique de la submersion a été retenu car il permet de mieux prendre en compte l'onde de marée (et notamment la durée limitée des périodes de débordement qui se produisent à marée haute et alternent avec des périodes d'évacuation des eaux débordées), la topographie, l'occupation des sols, la réalité du territoire et l'existence d'ouvrages de protection, de vannes et de portes à flot pour calculer les volumes entrants.

Ce mode de propagation est une modélisation par éléments finis basée sur le modèle du RIG qui permet également de définir la hauteur d'eau et la vitesse d'écoulement en tout point du territoire inondé tout au long de l'évènement.

La date de 2012 est retenue pour fixer la situation de référence dans la prise en compte du bâti sur le secteur d'étude et 2013 pour le fond cadastral. Par contre, la bathymétrie des lacs et gravières ainsi que celle des réseaux de ressuyage des crues n'étant pas connues, celles-ci ont été estimées.

L'influence de la houle et des clapots, notamment sur les parties aval de l'estuaire, dont l'influence n'est pas significative au niveau de l'agglomération bordelaise n'est pas prise en compte dans les calculs réalisés.

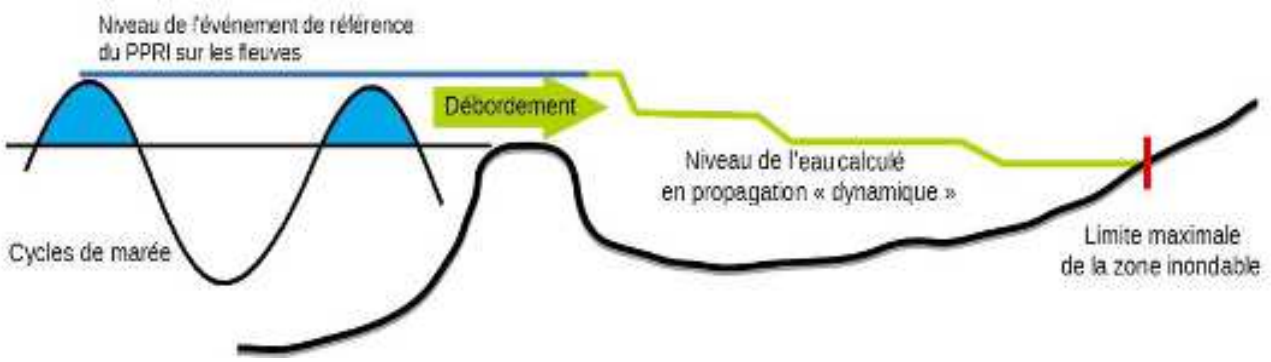


Illustration 6 Schéma de principe de la méthodologie employée pour la propagation de l'évènement de référence (bleu) suivant une dynamique de submersion (vert)

IV.4 Niveau d'aléa retenu

Les différentes modélisations ont permis de déterminer, en chaque point du maillage, les niveaux d'eau maximaux et donc les hauteurs d'eau maximales ainsi que les vitesses d'écoulement pendant toute la durée de l'évènement et d'en déduire les niveaux d'aléas maximaux.

L'analyse croisée de l'ensemble des calculs menés permet de retenir la configuration la plus pénalisante (celle générant les aléas les plus importants) en chaque point de la zone modélisée pour chaque évènement sur la durée totale d'une simulation (3 marées) correspondant aux caractéristiques des évènements de référence.

Pour un secteur hydraulique donné, plusieurs configurations de rives peuvent coexister : sans ouvrages de protections (quais, rives naturelles…), avec ouvrages de protections pérennes et avec ouvrages de protections non pérennes.

Il est rappelé (cf. C.IV.2c)ii) que lors de l'étude d'un secteur hydraulique, les ouvrages de protection des autres secteurs (y compris hors de la zone d'étude de l'agglomération bordelaise) sont considérés résistants à l'évènement et fonctionnels.

Si tous les systèmes de protection du secteur sont considérées comme pérennes, l'aléa retenu sera le plus important des scénarios sans aucune défaillance et avec défaillances ponctuelles (brèches).

S'il existe un système non pérenne sur le secteur, le scénario avec défaillances généralisées (ruines) des systèmes concernés sera également utilisé dans la comparaison.

Le scénario sans aucune défaillance entre dans la comparaison, car il est possible que, pour les parties du secteur non protégées par un endiguement par exemple, l'aléa le plus important soit obtenu pour la configuration sans défaillance des protections au sein du secteur hydraulique étudié. Le niveau d'eau dans le lit

mineur au droit de la zone concernée est alors supérieur que pour une configuration intégrant une défaillance du système de protection (cette dernière se traduisant par un prélèvement de débit en lit mineur et par un abaissement – même faible – du niveau d'eau en lit mineur).

Pour la Garonne et la Dordogne, ces résultats ont été obtenus pour les deux évènements (« de référence » et « à l'horizon 2100 »).

Pour la partie aval des affluents sous influence de la Garonne (ie dans le lit majeur de la Garonne), l'évènement centennal ou historique de l'affluent (cf. C.IV.3a)) se rajoute aux résultats précédents dans la comparaison des niveaux d'aléa.

Pour la partie amont des affluents seul l'évènement centennal ou historique de l'affluent (cf. C.IV.3a)) est utilisé pour déterminer le niveau d'aléa.

a) Hauteur et vitesse de l'eau :

Pour les inondations, les hauteurs d'eau et la vitesse d'écoulement sont le couple de critères pris en compte pour déterminer les niveaux d'aléas lors de l'inondation étudiée.

Suivant les recommandations du guide d'élaboration des PPR[2], des niveaux d'aléa fort ont été définis lorsque la hauteur de submersion est supérieure à 1 m ou la vitesse d'écoulement des eaux est supérieure à 0,5 m/s. Lorsque le couple dépasse 1 m de hauteur et 0,5 m/s (pas forcément au même instant de l'évènement) le niveau d'aléa est jugé très fort. Enfin, l'aléa est également caractérisé comme très fort pour des hauteurs d'eau supérieures à 2 m ou des vitesses d'écoulement supérieures à 1,75 m/s.

		Vitesse d'écoulement en m/s			
	Aléa	Lente V < 0,2 m/s	Moyenne 0,2 m/s < V < 0,5 m/s	Rapide 0,5 m/s < V < 1,75 m/s	Très rapide V > 1,75 m/s
Hauteur d'eau en m	H < 0,5 m	**Faible**	**Modéré**	**Fort**	**Très fort**
	0,5 m < H < 1 m	**Modéré**	**Modéré**	**Fort**	**Très fort**
	1 m < H < 2 m	**Fort**	**Fort**	**Très fort**	**Très fort**
	H > 2 m	**Très fort**	**Très fort**	**Très fort**	**Très fort**

Illustration 7 Tableau de caractérisation de l'aléa avec le couple hauteur / vitesse

b) Bande de précaution

Conformément à la doctrine (circulaire[1] et au guide[2]), la bande de précaution située à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations a été classée en

aléa de niveau très fort dans le présent PPRI étant donné les vitesses d'écoulement pouvant être atteintes lors d'une éventuelle rupture à l'arrière immédiat des ouvrages.

IV.5 Cartes de rendu de l'aléa

Ces résultats ont été reportés sur les cartes d'aléas.

Ces cartes ont été produites à l'échelle 1/5 000 et **ne doivent pas être exploitées à une échelle inférieure sous peine de générer d'importantes erreurs d'interprétation des résultats**.

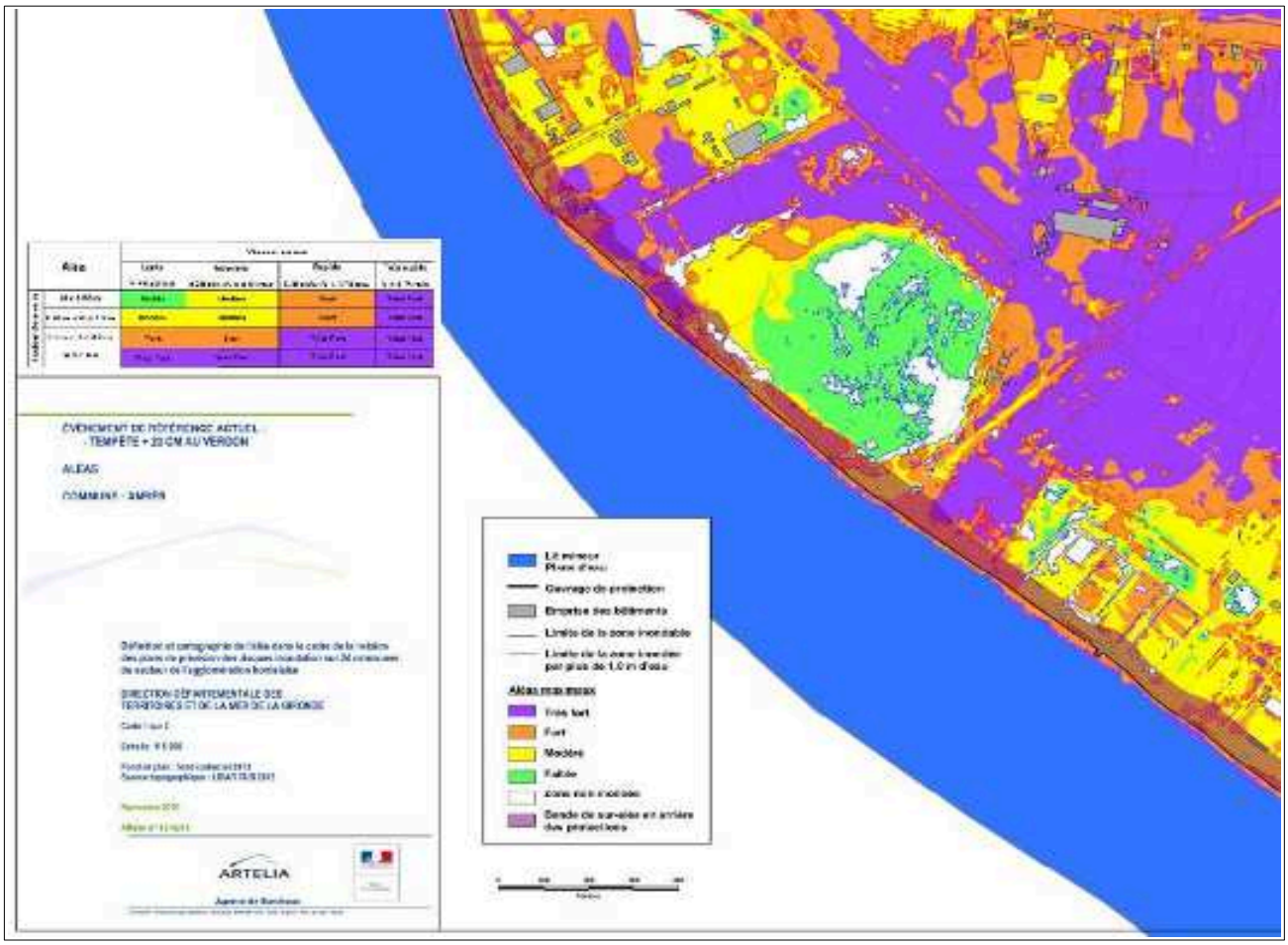


Illustration 8 Extrait de carte des aléas – Ambès

Les cartes d'aléas fournies par le Bureau d'études Artelia traduisent les aléas de références. Elles intègrent donc la comparaison des différents scénarios comme indiqués dans le chapitre précédent (IV.4). Sont ainsi intégrés :

- les scénarios sans aucune défaillance, avec défaillances ponctuelles (brèches) et avec défaillances généralisées (ruines) pour l'ensemble des secteurs hors le secteur rive droite (cf. illustration 4),
- les scénarios sans aucune défaillance, avec défaillances ponctuelles (brèches) seulement sur ce secteur rive droite, l'ouvrage étant considéré comme pérenne.

Les deux aléas ont ainsi été élaborés : l'aléa de référence et l'aléa à échéance 100 ans (2100 dans notre cas). Le premier a été représenté avec les niveaux d'aléa tels que défini au IV.4 car c'est cette information qui servira à l'élaboration du zonage (cf. chapitre VI). Le second, nécessaire à la connaissance de l'étendue de la zone inondable pour l'évènement à échéance 100 ans et aux prescriptions a été représenté sous la forme de niveaux d'eau maximaux atteints (avec un pas de 25 cm).

IV.6 Autres modifications de l'aléa

Si la connaissance du caractère non-pérenne de la digue Saint-Jean – Belcier a été l'élément à l'origine de la reprise des études, des corrections ont été apportées sur les aléas.

En parallèle, les aléas ont fait l'objet de corrections sur les secteurs « Terre Sud » à Bègles et sur l'emprise de la ZAC Bastide Niel à Bordeaux.

Sur la commune de Bègles, la correction d'une erreur de projection des aléas sur le secteur de la ZAC Route de Toulouse (Lycée Vaclav Havel) a eu pour effet de réduire la zone inondable.

De nouveaux levés topographiques ont permis de modifier sensiblement les aléas impactant le périmètre de la ZAC Bastide Niel.

Par ailleurs, des données topographiques ont également été prises en compte et ont apporté des modifications plus ponctuelles sur la commune de Bordeaux : rue du cardinal Richaud ou rue du commandant Cousteau (aire des gens du voyage).

C'est ce nouvel aléa qui sera utilisé pour réaliser le zonage final lors des étapes suivantes.

V – Enjeux du territoire

Un diagnostic territorial est nécessaire pour assurer la transcription des objectifs de prévention des risques en dispositions réglementaires. Il sert d'interface avec la carte des aléas pour délimiter le plan de zonage réglementaire, préciser le contenu du règlement et prescrire des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ainsi que des mesures sur les biens et activités existants.

La notion d'enjeux recouvre l'ensemble des personnes, des biens et des activités déjà sur le territoire et susceptibles d'être affectés ou endommagés par un aléa[2].

L'étude des enjeux inclut la compréhension du fonctionnement du territoire ainsi que différentes problématiques à prendre en compte. Elle a été réalisée par des reconnaissances de terrain, des analyses cartographiques et par l'association des

2 À noter que cette notion d'enjeux est propre à la prévention des risques et diffère de la notion d'enjeux en urbanisme qui correspond plutôt aux objectifs de développement d'une commune ou d'une collectivité à court ou moyen terme.

différentes collectivités. Leur analyse a été limitée à l'enveloppe maximale de l'inondation provoquée par l'évènement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100.

La circulaire du 27 juillet 2011[1] précise que la carte des enjeux fait apparaître les zones non urbanisées, les espaces urbanisés, le ou les centres urbains. Le guide[2] rappelle ces zones incontournables et complète avec la possibilité d'identifier des secteurs spécifiques sur le territoire.

Les PPRI des communes de l'Agglomération Bordelaise prennent en compte plusieurs types d'enjeux regroupés par nature :

- **secteurs peu ou pas urbanisés** correspondant aux secteurs sur lesquels l'habitat est inexistant ou diffus ;
- **secteurs urbanisés** correspondant aux secteurs où les constructions sont existantes mais le plus souvent discontinues et moyennement denses. Ce secteur correspond généralement aux parties de la commune qui sont à la fois bâties et en agglomération ;
- **secteurs centre urbain** correspondant aux secteurs en agglomération et se caractérisant par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une densité, une continuité bâtie, une mixité des usages entre logements, commerces et services et où il est nécessaire d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain ;
- **secteurs industrialo-portuaires** correspondant aux lieux où s'exercent les activités suivantes :
  - **portuaires** y compris de stockage inhérent à ces activités, qui génèrent du trafic maritime ou fluvial ou qui nécessitent la proximité immédiate d'installations portuaires (quais, appontements…) ;
  - **ferroviaires** qui génèrent du trafic ferroviaire connexe ;
  - **industrielles**, de logistique ou de manutention qui nécessitent la proximité immédiate des activités portuaires et ferroviaires.

Les principes d'élaboration du zonage réglementaire répond à l'objectif défini par article L 562-1 du Code de l'Environnement de « […] délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru […]. »

VI – Zonage réglementaire

VI.1 Principes de sectorisation du zonage réglementaire

Pour rappel, le risque est la possibilité d'un aléa dommageable conséquence d'un évènement, doté d'une certaine probabilité, survenant dans un milieu vulnérable. Le risque résulte donc de la conjonction d'un aléa et d'un enjeu, la vulnérabilité étant la mesure des dommages de toutes sortes rapportés à l'intensité de l'aléa.

Le zonage est indissociable du règlement qui l'accompagne et qui définit ce qu'il est possible ou non de construire dans chaque zone ainsi que les mesures obligatoires qui accompagnent les projets autorisés.

L**a délimitation du zonage réglementaire** prend donc en compte la nature et l'intensité de l'aléa encouru en fonction des différents secteurs d'enjeux. Ce zonage réglementaire a été déterminé en fonction de l'évènement de référence et de l'évènement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100.

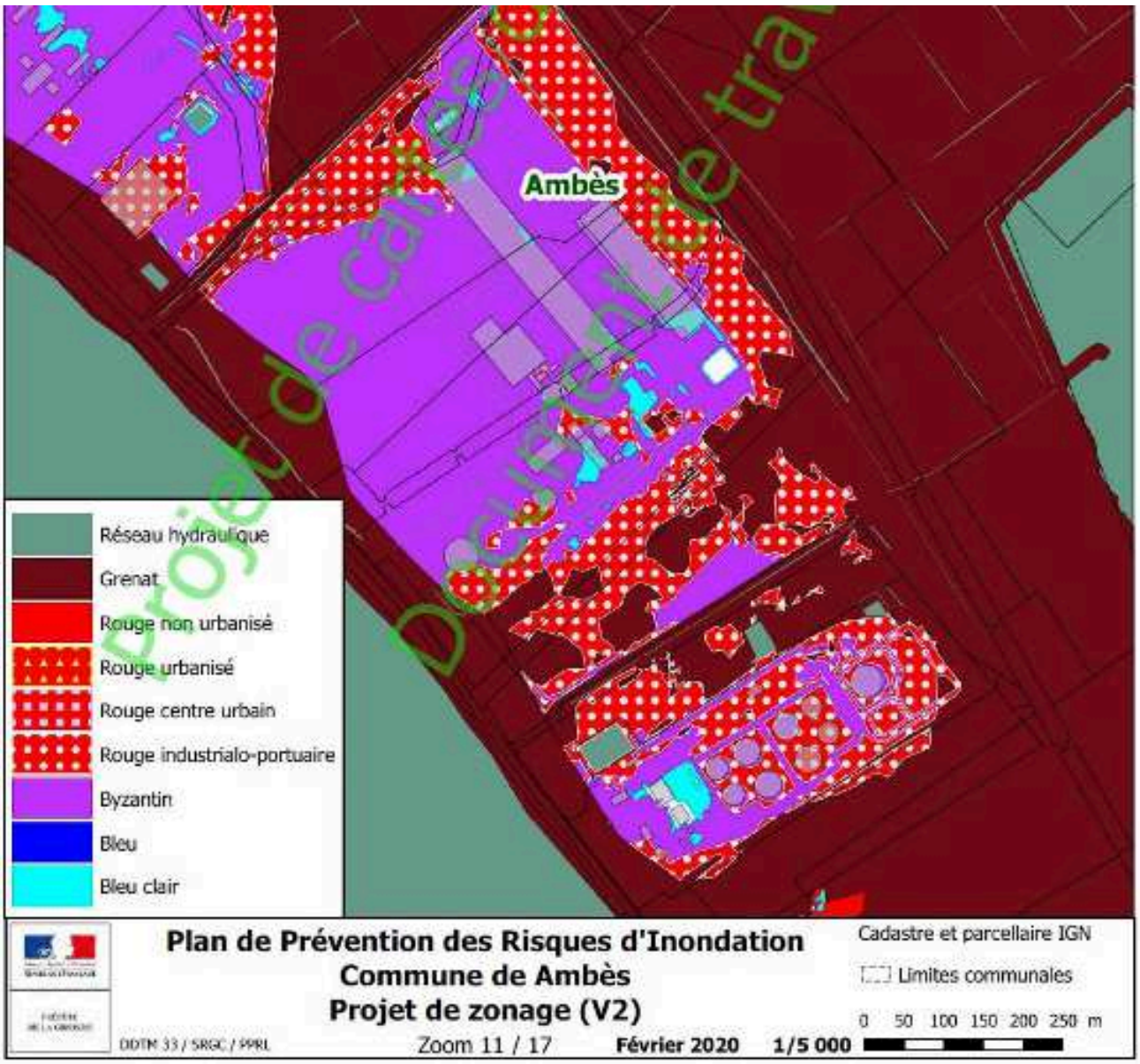


Illustration 9 *Extrait de carte de zonage – Ambès*

L'élaboration du zonage s'appuie sur (pp. 3 & 4 de la circulaire[1]) « les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque […] :

1. les zones non urbanisées soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable,
2. les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles.

Toutefois, dans les centres urbains denses, afin de permettre la gestion de l'existant (dont les « dents creuses ») et le renouvellement urbain, des adaptations à ce principe peuvent être envisagées si elles sont dûment justifiées dans le rapport de présentation du PPR,

3. d'une manière générale, la vulnérabilité des zones urbanisées ne doit pas être augmentée »[3]

Le premier principe et le début du second se traduisent par **« l'inconstructibilité est la règle en secteur inondable peu ou pas urbanisé quel que soit le niveau d'aléa »**. C'est pour cela que les secteurs peu ou pas urbanisés seront en zone rouge non urbanisée.

La seconde partie du deuxième principe implique que **« même en secteurs déjà urbanisés, l'inconstructibilité est la règle si l'aléa y est fort »**. C'est pour cela que, quels que soient les enjeux, les secteurs en aléa fort seront en zone rouge urbanisée.

La troisième partie du second principe permet d'adapter le règlement, y compris dans les zones rouges, afin de prendre en compte les enjeux spécifiques identifiés lors de l'étape précédente. Cela entraîne la création de la zone Rouge centre urbain mais aussi la zone Rouge Industrialo-portuaire.

Cette règle a permis également de créer la zone Byzantine : il s'agit des secteurs industrialo-portuaires en aléa faible à modéré. Il ne s'agit pas de zones bleues car les projets autorisés devront être liés au caractère industrialo-portuaire du secteur et ils englobent des secteurs non urbanisés qui auraient été classés en zone rouge non urbanisée sans la reconnaissance de la spécificité du secteur.

Le dernier principe a conduit à la **zone bleu** (ou bleu clair) où de nombreux projets sont autorisés mais avec l'application stricte de prescriptions qui permettent de s'assurer que la vulnérabilité ne s'accroît pas sur ces secteurs.

Enfin, une dernière règle introduite dans le guide[2] (p.140) : « **Dans les secteurs exposés à des risques très forts, (…)(derrière les digues par exemple), une très grande rigueur dans les possibilités d'aménagement est attendue »** nous a conduits à mettre en zone grenat tous ces secteurs, quels que soient les enjeux. Cela inclut également les bandes de précaution.

3 Ces principes sont ceux de la politique nationale de prévention des risques et sont également présentés dans les circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du 30 avril 2002, ainsi que dans les guides méthodologiques relatifs à l'élaboration des PPRI et des PPRL.

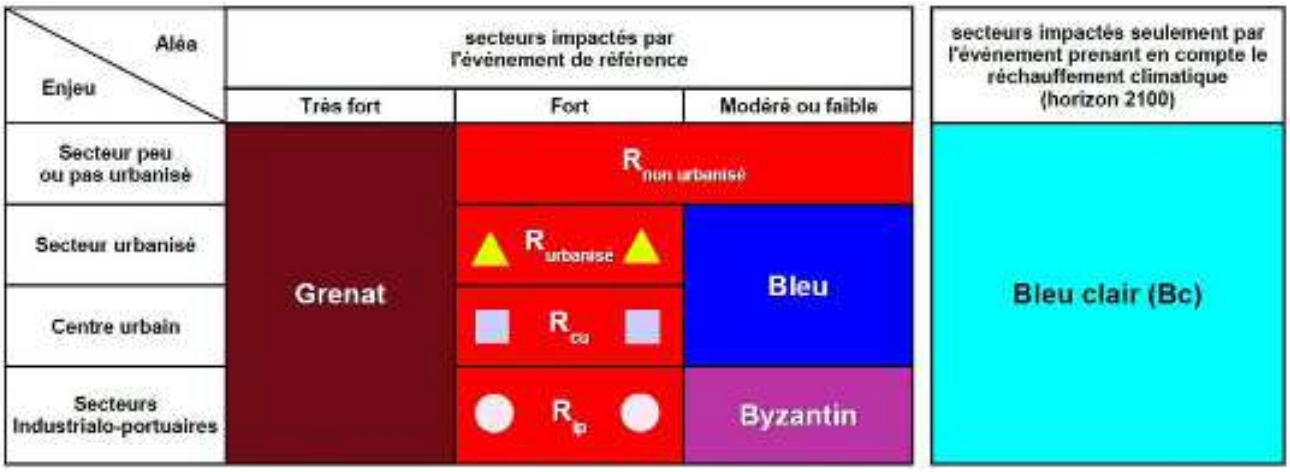


Illustration 10 *Tableau de détermination du zonage réglementaire par croisement aléas / enjeux*

Le bloc de droite (secteurs impactés seulement par l'évènement prenant en compte le réchauffement climatique – horizon 2100) n'a de sens que lorsque l'impact océanique persiste. Ce n'est donc pas le cas sur les communes seulement concernées par des inondations fluviales : Saint-Jean-d'Illac, Martignas-sur-Jalle, Saint-Médard-en-jalles, Le Haillan et Le Taillan-Médoc.

La question s'est posée de zoner en rouge non urbanisé les secteurs peu ou pas urbanisés impactés seulement par l'évènement prenant en compte le réchauffement climatique – horizon 2100. Ces secteurs sont assez rares, de faibles surfaces et souvent en continuité de l'urbanisation. Il n'y a pas, comme dans d'autres territoires de la Gironde, de vastes étendues potentiellement inondables à l'horizon 2100 et qu'il faudrait impérativement préserver de l'urbanisation afin qu'elles gardent leurs potentiels d'expansion des crues.

Il a donc été décidé de classer en zone bleu clair l'ensemble de ces secteurs impactés seulement par l'évènement prenant en compte le réchauffement climatique dans l'objectif d'autoriser la grande majorité des projets mais en ayant connaissance et en prenant en compte le risque potentiel à l'horizon 2100.

VI.2 Principes d'élaboration du zonage réglementaire

Le zonage réglementaire est la traduction cartographique des risques* d'inondation encourus sur le territoire ; il répond à l'obligation « de délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru [...] » (article L562-1-II-1° du Code de l'environnement). Elles sont représentées dans les cartes de zonage réglementaire associée à ce règlement.

Les évolutions techniques depuis les PPR de 2005 ont permis la modélisation numérique dynamique couplée à un relevé topographique de l'ensemble du territoire par LIDAR et le rendu via des outils de Système Informatique Géoréférencé (SIG). Ces deux avancées ont des conséquences sur le zonage.

a) La modélisation numérique dynamique

Cet outil informatique puissant a permis de déterminer de façon extrêmement précise le niveau d'aléa sur le territoire en se basant sur une topographie d'une grande fiabilité couvrant l'intégralité de la zone d'étude. Cela a également permis de prendre en compte dans la modélisation l'effet des grands bâtiments (ou des grands ensembles de bâtiments).

Parmi les conséquences de cette très grande précision, on retrouve :

- la présence possible de plusieurs zones sur une même parcelle soit parce que la topographie y évolue soit parce que la lame d'eau dynamique atteint des niveaux d'eau différents d'un bout à l'autre de la parcelle,

- des zonages interpolés au sein des bâtiments qui ont été modélisés étanches. Il est en effet impossible de ne pas zoner l'emprise de ces bâtiments où la constructibilité devrait à nouveau être étudiée après une démolition par exemple,

- des zones, parfois petites, où l'aléa diffère ponctuellement du fait d'un terrain naturel plus bas ou d'une vitesse d'écoulement plus importante.

b) L'utilisation des outils SIG

Même si les documents opposables sont au 1/5 000 et ne doivent pas être utilisés à une échelle plus fine, les outils disponibles sur le marché permettent d'augmenter l'échelle autant que désiré et pourraient laisser croire que la précision est infinie. Ce n'est pas le cas et l'échelle du 1/5 000 est là aussi pour s'assurer de la prise en compte des différentes incertitudes qui jalonnent toute la procédure (topographie, données météorologiques de l'évènement, modélisation informatique…).

VI.3 La lecture du zonage réglementaire

a) Parcelles impactées par plusieurs zones

Le niveau d'aléa dépend des résultats de propagation (hauteur d'eau et vitesse d'écoulement) de l'inondation sur des terrains dont l'altimétrie et l'occupation (obstacles existants à l'écoulement générant des sur-vitesses) varient. Il est normal que certaines parcelles soient concernées par plusieurs zonages car ceux-ci résultent notamment de l'intensité de l'aléa.

Il n'est pas envisageable de prévoir un dispositif d'homogénéisation des règles par parcelle puisque l'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Le pétitionnaire doit concevoir son projet en fonction de toutes les contraintes de sécurité existantes. Il a donc le choix entre :

- implanter son projet dans la zone la moins exposée lorsque cela est possible,
- prendre en compte les prescriptions les plus restrictives pour l'intégralité de son projet pour plus de facilité dans la conception de ce dernier,
- adapter le projet au zonage effectif sur chaque partie de la parcelle.

b) Bâtiments impactés par plusieurs zones

En dehors de la zone peu ou pas urbanisée, et dans le cas du changement de destination d'un bâtiment dont l'emprise est impactée par plusieurs zones (rouge indicé et bleu), on peut appliquer la zone bleue sur l'ensemble du bâtiment si elle y est majoritaire et à condition :

- que les parties situées dans les zones les plus exposées ne soient accessibles que par des accès situés du côté des zones les moins exposées,
- que la vulnérabilité ne soit pas augmentée (planchers aménagés au-dessus de la cote de seuil),
- que la partie du bâtiment la plus exposée ne communique pas avec l'extérieur en dessous de la cote de seuil.

c) Limites de zone et petites zones

Les zones sont graphiquement représentées dans les documents opposables (en pdf) avec une bordure de 1 mm de largeur au 1/5 000 ; cela représente une bande de 5 m dans la réalité.

Afin de préserver le sens de cette bande lors de l'usage de logiciel de SIG, une tolérance équivalente à 2,5 m sur le terrain est possible de part et d'autre des limites informatiques de zone.

Par voie de conséquence, une petite zone qui, en appliquant cette tolérance, viendrait à disparaître, peut ne pas être prise en compte.

Toutes les autres zones, quelle que soit leur taille, devront être prises en compte (cf. A-IV-a) ci-dessus).

VI.4 Conséquences de la concertation

Les cartes d'aléas ont été rendues publiques à l'issue des réunions publiques de l'automne 2016. Elles ont servi de base à l'élaboration des cartes de zonage selon les principes expliqués ci-dessus.

À partir de 2018, les projets de cartes de zonage ont commencé à être diffusés, d'abord auprès des membres du CoCoAs puis plus largement au grand public après les réunions publiques de l'automne 2019.

Trois types de modifications ont été apportées au zonage au cours de cette concertation :

- des erreurs matérielles, essentiellement informatiques,
- des modifications sur la caractérisation des enjeux (soit par précision sur le caractère urbanisé de certains territoires, soit par un porté à la connaissance à la DDTM de projets récents ou en cours),
- des modifications de l'aléa localement par apport d'une plus grande précision sur la topographie du terrain.

Toutes ces modifications ont été faites directement et intégrées dans les versions successives du projet de zonage.

Dans le cas particulier de la modification locale de l'aléa, une analyse a été faite, en liaison avec Artelia, afin de s'assurer du faible impact de cette modification sur les écoulements hydrauliques et ne nécessitant pas de nouvelles simulations hydrauliques. Les impacts faibles de ces modifications se cantonnant la plupart du temps aux seuls terrains concernés, les modifications ont là aussi été apportées directement au zonage et n'ont pas conduit à une modification des cartes d'aléas globales de 2016.

VI.5 Particularité de la rive droite et de la cuvette de Cenon et Floirac

Comme précisé au C – IV.2.c).v p. 28, l'aléa utilisé pour l'élaboration du zonage a donc été celui simulé avec des brèches.

La décision de considérer ces ouvrages comme pérennes dans la révision des PPRI a été prise en 2019 suite aux travaux de confortement réalisées et aux études confirmant leur efficacité fournies par Bordeaux Métropole, gestionnaire de l'ouvrage.

Cette situation avait été anticipée et des premières études d'aléas et de zonage ont été menées sur ce territoire sur cette base (digue pérenne avec brèches) dès 2017. Ce n'est toutefois qu'en 2019 après réception des travaux et des études précitées que ce scénario a été retenu.

C'est donc sur la base de ces nouvelles cartes d'aléa de 2017 qu'a été élaboré le zonage réglementaire pour les communes ou les parties de commune impactées.

Les études conduites avant 2017 en situation de digue non pérenne ont cependant mis en exergue une forte sensibilité du territoire aux inondations du fait de sa topographie et, en conséquence, une forte dépendance à l'état de la digue .

Cette configuration très particulière du territoire avec une cote terrain pouvant atteindre 2 m/NGF (soit près de 3,5 m en dessous du niveau de la Garonne lors de

l'évènement de référence) nous a donc conduit à y adapter spécifiquement le zonage afin de transcrire le principe déjà évoqué : « **une zone protégée par une digue reste une zone inondable** ».

Ainsi des secteurs, bien que non inondables pour l'aléa avec défaillances ponctuelles des ouvrages, restent inondables car concernés par un aléa avec défaillances généralisées (ouvrages non pérennes). Ils sont donc caractérisés par une zone bleue au lieu de la zone bleu-clair (quel que soit le niveau d'aléa pour l'évènement de référence avec ouvrages non pérennes).

Pour la même raison, la zone bleu clair a, pour sa part, été étendue jusqu'à la limite de la zone inondable pour l'évènement « à l'horizon 2100 » et sans prendre en compte les ouvrages (défaillance généralisée).

VII – Règlement

Le règlement est donc le complément du zonage réglementaire et répond lui aussi à l'article L 562-1 du Code de l'Environnement et plus particulièrement à l'article II-1° : « d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, […] afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, […] pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités. »

VII.1 Objet du règlement

Le PPRI a pour objectif d'édicter sur les zones définies ci-après des mesures visant à :

- réduire l'exposition aux *risques** des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs ;
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le *risque** encouru (se référer notamment aux parties C et D du présent règlement) ;
- prévenir ou atténuer les effets directs ou indirects des inondations ;
- préserver les *champs d'expansion** des inondations et la capacité d'écoulement des eaux et limiter l'aggravation du *risque** inondation par la maîtrise de l'occupation des sols.

L'objet du présent règlement est de déterminer :

- la réglementation applicable aux *projets** nouveaux et aux *projets** relatifs aux biens et activités existants, les types de constructions, d'ouvrages, d'installations ou d'exploitations interdits d'une part et ceux dont l'autorisation est soumise à des prescriptions particulières d'autre part ;

- les mesures sur les biens et activités existants incluant les mesures obligatoires et les mesures recommandées. Ces recommandations n'ont pas force réglementaire mais peuvent être prises utilement par le maître d'ouvrage ;
- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux gestionnaires privés, incluant les mesures collectives et les dispositions particulières liées à l'exercice d'une mission de service public.

VII.2 Le renouvellement des secteurs urbains et industrialo-portuaire

En réponse aux objectifs de renouvellement urbain et de densité urbaine et au regard de la spécificité des activités industrialo-portuaires, le règlement laisse des possibilités de construire dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE en zone urbaine/OAEIP en secteur industrialo-portuaire) définie au sens du présent PPR.

L'OAE(IP) permettra un remodelage de terrain réduisant la vulnérabilité globale sur l'emprise du projet futur. Un gain de constructibilité sera alors possible au vu des aléas modifiés par les opérations de nivellement de terrain et les mesures compensatoires mises en place et sous réserve que les constructions n'aient aucun impact négatif sur les tiers.

L'aménagement d'ensemble signifie que l'opération doit porter sur la totalité des terrains concernés afin d'en garantir la cohérence mais ne fait pas référence à une procédure urbanistique particulière ou à un nombre minimum de constructions. Le périmètre de l'OAE(IP) doit être déjà urbanisé et d'un seul tenant avec une surface minimale soustraite à la crue au sens de la rubrique 3.2.2.0. - (Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau) de 10 000 m^2,

L'OAE (OAEIP) est à l'initiative d'un porteur de projet qui doit faire la demande d'instruction de l'opération en constituant un dossier. Ce dernier démontrera au travers de différentes études de définition ou de récollement, le respect des conditions et des prescriptions liées au risque et notamment la neutralité hydraulique de l'opération et la diminution globale de la vulnérabilité. Les dispositions relatives aux OAE et OAEIP sont détaillées dans le chapitre XI du règlement.

Du fait de l'importance des surfaces soustraites à la crue, toutes les OAE (IP) devront également faire l'objet d'une autorisation environnementale.

VII.3 Cotes de seuil

Les cotes de seuils sont des niveaux à partir desquels les parties de bâtiments et d'ouvrages ne sont pas submergés par l'évènement retenu. Ce sont des éléments prescriptifs auxquels le règlement fait référence ; ils ont été déterminés à partir du plus haut niveau d'inondation atteint par l'évènement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100, sur la base des mêmes règles ayant défini l'aléa de référence.

Les cotes de seuils les plus importantes ont été obtenues en fonctions des hypothèses de défaillances (sans, ponctuelles ou généralisées) des ouvrages de protection contre les inondations retenues dans la définition de l'aléa du PPR. Elles sont rattachées au Nivellement Général de la France (NGF) et sont portées sur la cartographie par paliers de 25 cm. Dans le cas du phénomène à influence maritime, elles varient de la cote 2,75 m/NGF à 5,75 m/NGF.

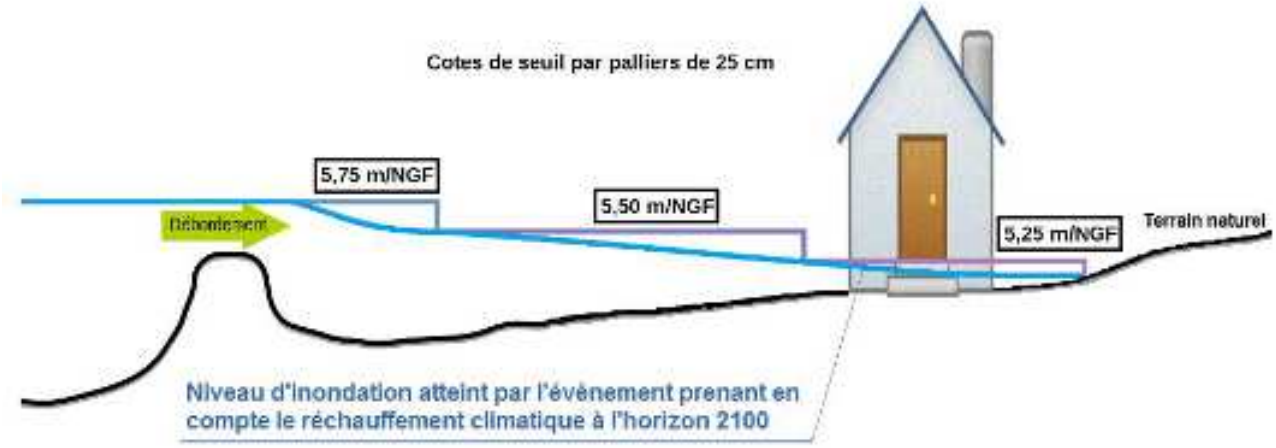


Illustration 11 Coupe schématique des cotes de seuil sur le terrain

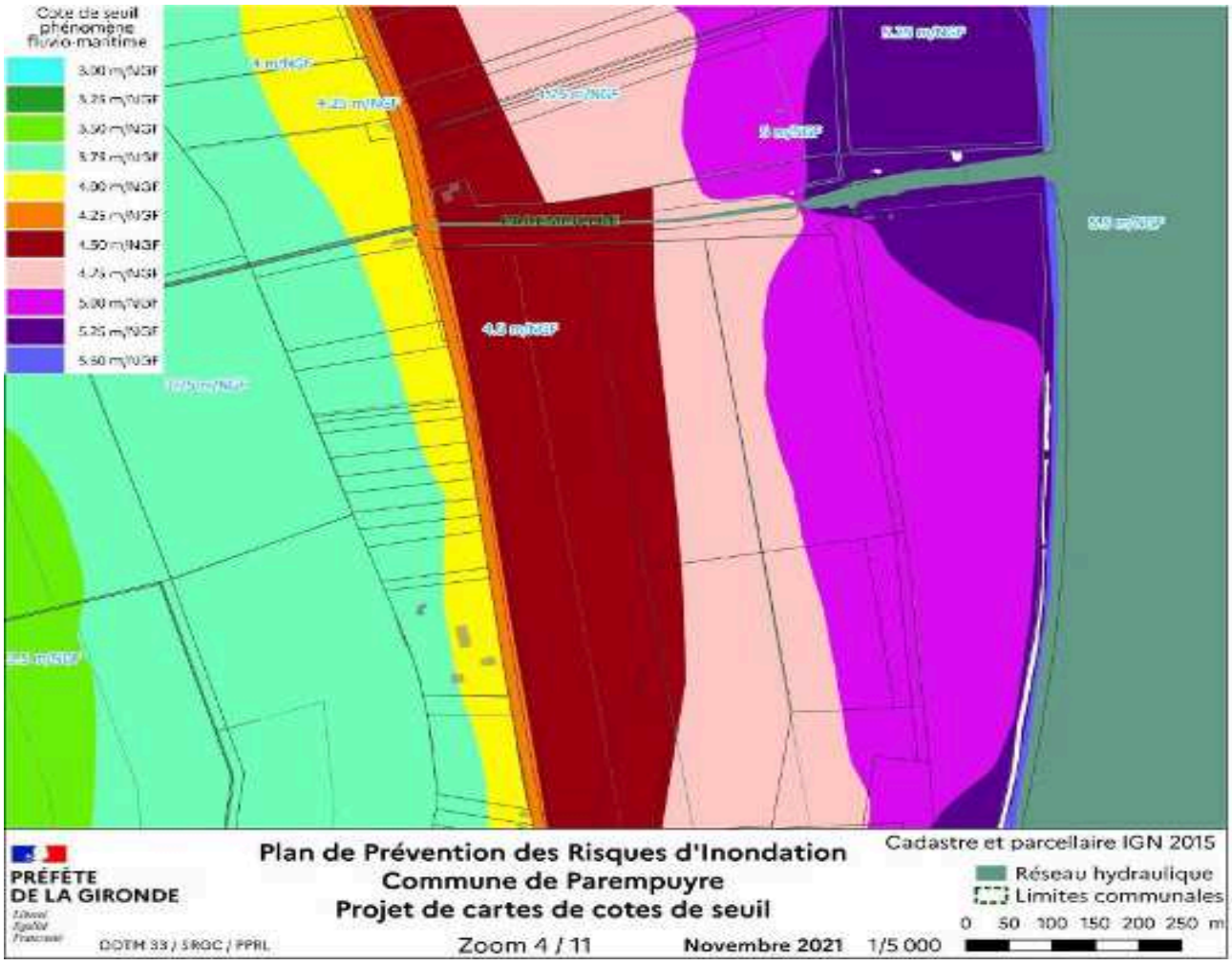


Illustration 12 Extrait de carte de cotes de seuil (Parempuyre)

Particularité de la cuvette rive droite (Cenon et Floirac)

Les cotes de seuil aussi ont été calculées, sur ce secteur, sur la base d'un territoire avec ouvrages pérennes. Deux particularités cependant :

- l'extension bleu clair évoquée dans le chapitre précédent pour couvrir toute la zone inondable pour l'évènement « à l'horizon 2100 » et sans prendre en compte les ouvrages (défaillance généralisée) possédera une cote de seuil estimée en fonction des données issues des simulations avec ouvrages pérennes. La conséquence pourrait être des cotes plancher inférieures aux cotes du terrain naturel, auquel cas, le bâtiment pourra être réalisé au niveau du sol mais cela n'entraînera pas autorisation de construire de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- les villes de Cenon et Floirac présentent à l'arrière du bourrelet alluvionnaire qui borde la Garonne une dépression très basse (cf. C – IV.2 e)). Des précautions particulières doivent par conséquent être prises afin de protéger ces secteurs extrêmement sensibles à l'inondation. La cote de seuil à considérer sera toujours issue des simulations avec ouvrages mais il a par contre été décidé, lors d'une réunion de concertation le 4 juillet 2018, d'y fixer une cote de seuil plancher à 3,5 m/NGF pour répondre aux exigences de prévention.

VII.4 Règlement applicable à chaque zone – (Titre B du Règlement)

Cette partie du règlement concerne les mesures réglementaires imposées aux projets dans chacune des zones afin de réduire la vulnérabilité.

Chaque zone définie dans le règlement traite dans l'ordre :

- les projets nouveaux concernent les projets de constructions, installations voire occupations du sol quelle que soit leur destination (habitation, activités ou ERP), d'infrastructures, ou d'équipements, entrepris sur une **unité foncière ne comportant pas d'élément de même type existant** légalement ou lorsque les projets ne sont pas attenants à ceux-ci. Les projets de reconstruction totale sont considérés comme des projets nouveaux ;
- les projets sur les biens et activités existants concernent les projets de réalisation d'aménagements ou d'extensions de constructions, installations … (avec ou sans changement de destination), d'infrastructures ou d'équipements sur une **unité foncière possédant déjà des éléments de même type** légalement édifiés. Le projet est en continuité des éléments existants.

Les **prescriptions et dispositions constructives, communes à toutes les zones,** qui doivent être prises en compte pour les projets admis sont réunies dans un chapitre indépendant.

On y retrouvera notamment les prescriptions concernant la cote de seuil ainsi que les dispositions relatives aux éléments constructifs sensibles aux inondations.

En zone inondable, il n'y a pas d'autorisation sans prescriptions et celles-ci sont adaptées au projet et au niveau de risque.

Les *projets** autorisés au titre du présent PPR restent assujettis aux dispositions prévues par les textes de loi, codes, décrets, circulaires opposables, arrêtés préfectoraux ou municipaux et aux documents d'urbanisme les régissant et devront obtenir les autorisations requises.

En application de l'article R.126-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les PPR peuvent fixer des règles particulières de construction, d'*aménagement** et d'exploitation en ce qui concerne la nature et les caractéristiques des bâtiments ainsi que leurs équipements et installations.

Tout ce qui est autorisé en *projet neuf est implicitement autorisé pour tous les *projets** sur l'existant.**

a) Zone Grenat

Cette zone correspond aux territoires situés en aléa très fort ou aux bandes de précaution à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations.

Du fait de l'importance de l'aléa, dans cette zone, l'inconstructibilité est la règle générale.

Les projets dont la proximité immédiate de l'eau est nécessaire sont autorisés sous conditions et avec prescriptions

Certains travaux restent possibles **:** mise en sécurité ou réduction de vulnérabilité des personnes et des biens existants. L'objectif étant que l'existant puisse s'adapter et prendre en compte le risque (zones refuge, amélioration de la résistance du bâti, …). Ces travaux ne pourront pas permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Les reconstructions suites à un sinistre non lié à une inondation sont possibles mais avec prescriptions pour prendre en compte le risque et pas forcément sur la même emprise que le bâti original.

Enfin, l'activité agricole étant très présente sur ces secteurs et participant à leurs nécessaires entretiens, certains équipements relativement légers y sont autorisés (abris agricoles, serres, enclos) afin de faciliter cette activité sans toutefois permettre les bâtiments et encore moins les nouvelles habitations.

Les OAE (OAEIP) ne sont pas par principe autorisées en zone grenat. Par conséquent dans cette zone, aucun gain de constructibilité ne sera possible. Il est néanmoins admis d'inclure des secteurs grenat de taille limitée en continuité ou au sein du périmètre d'une OAE ou OAEIP existantes dans les zones où elles sont autorisées.

b) Zones Rouges

La règle générale en zone rouge reste l'inconstructibilité.

Cependant, outre ceux déjà autorisés en grenat, de nouveaux projets y sont réalisables du fait d'un niveau d'aléa moindre et de la possibilité d'intégrer plus facilement des dispositions constructives efficaces pour assurer la prise en compte du risque. Aussi pour faciliter la vie des personnes et activités déjà implantées dans cette zone, certaines extensions limitées et proportionnées et aménagements pourront y être autorisées ainsi que des travaux, installations et constructions, en liens avec les activités de ces zones spécifiques.

i. La zone rouge non-urbanisée

Elle concerne des zones inondables en secteur peu ou pas urbanisé quel que soit le niveau d'aléa.

Traditionnellement, les activités agricoles se situent justement en secteur peu ou pas urbanisé. Cet usage agricole du sol dans les zones d'expansion de l'inondation amène à maintenir dans le règlement des possibilités de construction pour les bâtiments, hors habitation et assimilé, nécessaires à l'exercice de ce type d'activité lorsque ceux-ci ne peuvent être implantés sur des terrains moins exposés (certains terrains peuvent en effet n'être soumis qu'à un aléa modéré voire faible).

Cette zone peut également recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées au plan d'eau sous réserve de la prise en compte du risque.

Au même titre que les extensions, les garages liés aux habitations peuvent également être admis dans cette zone. Pour des raisons évidentes d'usage, ils ne seront pas soumis à la côte de seuil mais devront résister et supporter l'inondation.

Les OAE (OAEIP) sont strictement interdites en zone rouge non urbanisée, aucune implantation d'enjeux hors cas très particuliers, n'étant autorisée dans cette zone dont la règle générale en zone rouge reste l'inconstructibilité.

ii. La zone rouge urbanisée

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa fort pour l'évènement de référence.

Le risque y est fort par la présence d'enjeux en aléa fort. Mais certains bâtiments, locaux, travaux, équipements et aménagements permettant le fonctionnement normal des activités ou utilisations du sol existantes et de faciliter les aménagements visant la réduction de la vulnérabilité y seront toutefois admis.

Étant en secteur urbanisé, cette zone peut également faire d'objet de projets de renouvellement urbain, de mutation et de rénovation urbaine sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité d'ensemble via la mise en place d'une « Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE) » au sens du présent PPRI.

Une telle opération permettra, sous réserve de ne pas accroître les risques pour les tiers (neutralité hydraulique de l'opération), les remodelés de terrain, la réduction globale de la vulnérabilité et peut induire un gain de constructibilité dans

les secteurs qui ne seront plus en aléa fort. Le chapitre XI du règlement précise les dispositions applicables aux OAE.

iii. La zone rouge centre urbain

Un centre urbain correspond aux lieux de mixité et se caractérise par son histoire, une occupation de fait importante, une densité, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et service.

Bien qu'elle soit soumise à un aléa fort, la réglementation de cette zone, dans ce secteur particulier, a pour objectif de concilier les exigences de prévention liées à la zone rouge et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain moyennant le respect de prescriptions de mise en sécurité et tout en conservant la maîtrise globale de la construction afin de limiter l'impact du développement sur la vulnérabilité de la zone.

Peuvent notamment être admis dans cette zone :

- la constructibilité des « dents creuses » ;
- les nouvelles habitations ;
- les nouvelles activités (hors industrie, camping et établissement sensible).

Les OAE, ayant pour objectif de faciliter les opérations de renouvellement urbain en zone inondable, sont autorisées en zone rouge centre urbain.

iv. La zone rouge industrialo-portuaire

Il a été identifié, lors des études sur les enjeux, que le territoire possédait un tissu industrialo-portuaire développé autour des installations de Bordeaux Port Atlantique (BPA) qui est un des 7 grands ports français métropolitains. Quatre des sept terminaux de BPA se situent sur l'agglomération bordelaise : Ambès, Bassens, Bordeaux et Grattequina.

Les équipements rares, les appontements, les jonctions ferroviaires et les importants investissements industriels justifient d'adapter les règles à ces activités très spécifiques déjà implantées et difficiles voire impossibles de relocaliser.

Ainsi, bien que soumis à un aléa fort, ces secteurs concernés par des activités industrielles en lien avec des installations portuaires et/ou ferroviaires bénéficient d'un zonage spécifique afin de répondre à leur particularité. Le périmètre de ces secteurs a été identifié lors du travail sur les enjeux réalisés en association avec les différents acteurs concernés (communes, BM, BPA, industriels…).

Sur ces secteurs, l'implantation d'activités industrialo-portuaires et autorisée.

De la même manière, afin de valoriser le potentiel économique des secteurs d'activités industrielles et portuaires, la notion d'Opération d'Aménagement d'Ensemble Industrialo-Portuaire (OAEIP) a été définie dans le présent PPRI. Dans le même esprit que pour les OAE dans les zones urbaines, une OAEIP permettra, sous réserve de ne pas accroître les risques pour les tiers (neutralité hydraulique de

l'opération), les remodelés de terrain, la réduction globale de la vulnérabilité et peut induire un gain de constructibilité dans les secteurs qui ne seront plus en aléa fort. Le chapitre XI du règlement précise les dispositions applicables aux OAEIP.

Étant en aléa fort, l'implantation de nouvelles constructions hors activités industrialo-portuaires reste interdit afin de satisfaire l'objectif d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont donc interdits tout nouveau lieu de sommeil (que ce soit habitation particulière, collective, camping…) ainsi que toute nouvelle activité économique autres que celles précitées (tels que les nouveaux restaurants, commerces…).

c) Zone Byzantine

La **zone byzantine** correspond à ces mêmes secteurs industrialo-portuaires mais soumis à un aléa faible ou modéré. Il s'agit donc aussi des secteurs où s'exercent des activités industrielles en lien avec ces installations portuaires et/ou ferroviaires.

La réglementation de cette zone permet de répondre à la spécificité des activités industrialo-portuaires telles qu'elles sont définies dans le PPRI. Certaines activités compatibles avec l'aléa faible à modéré seront donc autorisées afin d'utiliser le potentiel industrialo-portuaire dans un secteur à moindre risque. Y seront notamment possibles certaines activités non réalisables en zone rouge industrialo-portuaire mais tout de même liées aux activités industrialo-portuaires.

Par contre, les activités moins liées aux activités industrialo-portuaires et pouvant être implantées dans des secteurs moins exposés ne seront pas autorisées en zone byzantine. De même la création de constructions à usage d'habitation et d'hébergement restera interdite. Le maintien de ces interdictions issues de la zone rouge non urbanisée permet de respecter le principe de ne pas accroître la vulnérabilité des zones inondables et de réserver les potentialités d'aménagement de ces secteurs aux projets liés aux activités industrialo-portuaires.

Ces zones sont parfois situées sur des terrains peu ou pas urbanisés mais la proximité d'infrastructures et d'activités en lien avec les voies d'eau et/ou les infrastructures de BPA et des voies ferrées de l'agglomération bordelaise présente des opportunités de développement de certaines activités économiques en lien avec les activités industrialo-portuaires que l'on ne retrouve pas ailleurs à l'échelle du bassin de risque et qui peuvent être compatibles avec des aléas faibles ou modérés.

Le périmètre des secteurs considérés a été identifié lors du travail sur les enjeux.

Les OAEIP sont admises en zone byzantine. Le chapitre XI du règlement précise les dispositions applicables aux OAEIP.

d) Zone Bleue

La zone bleue correspond aux territoires situés en aléa modéré ou faible en secteur urbanisé (y compris les centres urbains mais pas les secteurs industrialo-portuaires). Cette zone a été créée dans le but de conserver les capacités urbaines et leur renouvellement lorsqu'ils sont compatibles avec le niveau d'aléa.

La règle générale de cette zone permet la poursuite de l'urbanisation avec prescriptions afin de ne pas accroître de vulnérabilité. Le développement n'est ainsi pas interdit mais réglementé afin de tenir compte du *risque** inondation.

Les OAE sont admises en zone bleue même si l'objectif n'est pas de gagner de la constructibilité qui est déjà autorisée avec prescriptions. Elles peuvent exister en continuité des OAE projetées en zone rouge urbanisée et optimiser ainsi la prise en compte des risques et réduire la vulnérabilité sur l'ensemble de l'emprise concernée.

Le chapitre XI du règlement précise les dispositions applicables aux OAE.

e) Zone Bleu Clair

Elle correspond aux secteurs exclusivement soumis à l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100. Tout projet avec prescriptions adaptées à l'aléa peut être admis dans cette zone.

Les OAE (OAEIP) sont autorisées en zone bleu clair. Le chapitre XI du règlement précise les dispositions applicables aux OAE (OAEIP).

VII.5 Mesures sur les biens et activités existants – (Titre C du Règlement)

Cette partie du règlement a pour objet de prendre des mesures pour réduire la vulnérabilité des biens et activités existants, limiter les risques induits et faciliter l'organisation des secours. Ces mesures peuvent être obligatoires ou de simples recommandations.

Elles portent sur des travaux de modification des biens par les propriétaires, gestionnaires ou exploitants, de l'information et de la prévention des risques.

Les mesures imposées devront être réalisées dans un délai de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PPRI. Le montant total de ces mesures ne peut dépasser 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPRI. Ces mesures imposées peuvent permettre l'octroi de subventions.

Les mesures sont classées par ordre de priorité de réalisation et sont adaptées à chacune des zones.

VII.6 Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde – (Titre D du Règlement)

Cette partie du règlement traite des mesures de portée générale dans le cadre de la prévention, la protection, la sauvegarde et l'information préventive.

Les mesures sont, soit collectives, soit liées à l'exercice d'une mission de service public. Elles portent sur la connaissance du risque et sur l'établissement de plans de gestion des inondations.

Certaines prescriptions sont définies, notamment lorsque des habitations sont situées dans les zones exposées aux risques les plus élevés (Grenat et Rouge). On y retrouve notamment l'obligation du recensement des habitations les plus exposées.

Le règlement définit également les prescriptions spécifiques aux procédures d'alerte (et d'évacuation en cas de besoin) des personnes concernées au vu de la qualité de la prévision et des moyens dont dispose la commune.

Cette partie du règlement traite également de l'obligation de réalisation du PCS par la commune ainsi que les mesures d'information préventive des citoyens sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis.

Sigles

ARTELIA	Société d'ingénierie
BM	Bordeaux Métropole (ex CUB)
BPA	Bordeaux Port Atlantique (ex Grand Port Maritime de Bordeaux - GPMB)
CdC	Communauté de Communes
CETE	Centre d'Études Techniques de l'Équipement (actuellement CEREMA)
CEREMA	Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CoCoAs	Comité de Concertation et d'Association
CoPil	Comité de Pilotage
CUB	Communauté Urbaine de Bordeaux (actuellement BM)
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERP	Établissement Recevant du Public
GEMAPI	Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
GIEC	Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat
IAL	Information Acquéreur Locataire
IGN	Institut national de l'information géographique et forestière
LIDAR	« laser detection and ranging » (technique de mesure à distance)
Litto3D®	Modèle numérique altimétrique réalisé par le SHOM et l'IGN
MEDDE	Ministère de l'Écologie du Développement Durable et de l'Énergie
MEDDTL	Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement
NGF	Nivellement Général de la France
OAE	Opération d'aménagement d'ensemble
OAEIP	Opération d'aménagement d'ensemble indistrialo-portuaire
ONERC	Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique
PPA	Personnes Publiques Associées
PAPI	Programmes d'Actions et de Prévention des Inondations
PCS	Plan Communal de Sauvegarde
PGRI	Plan de Gestion du Risque d'Inondation
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRL	Plan de Prévention des Risques liés au Littoral
RIG	Référentiel Inondation Gironde
SHOM	Service Hydrographique et Océanographique de la Marine
SLGRI	Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation
SWL	Niveau d'eau au large
TRI	Territoire à Risques Importants d'inondation

Illustrations

Illustration 1 Page 12 Carte du TRI de Bordeaux et des communes ayant un PPRI impacté par cette révision

Illustration 2 Page 14 Inondation quai des Marques à Bordeaux début 2014

Illustration 3 Page 23 Schéma des différents niveaux marins situés au large avec prise en compte du changement climatique

Illustration 4 Page 25 Secteurs hydrauliques (issu du rapport ARTELIA YML - 831 0214[7])

Illustration 5 Page 29 Définition de la bande de précaution derrière un ouvrage

Illustration 6 Page 32 Schéma de principe de la méthodologie employée pour la propagation de l'évènement de référence (bleu) suivant une dynamique de submersion (vert)

Illustration 7 Page 33 Tableau de caractérisation de l'aléa avec le couple hauteur / vitesse

Erreur : source de la référence non trouvée Page Erreur : source de la référence non trouvée Erreur : source de la référence non trouvée

Illustration 9 Page 37 Extrait de carte de zonage – Ambès

Illustration 10 Page 39 Tableau de détermination du zonage réglementaire par croisement aléas / enjeux

Diagnostic du raccordement au réseau d'assainissement collectif

Numéro de dossier : 24/03/Succession/0048
Date du repérage : 01/03/2024
Heure d'arrivée : 11h00

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Département : ..... **Gironde** Adresse :..... **26 rue Adolphe Chales** Commune : ..... **33 100 Bordeaux** Section cadastrale AW 66 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **Maison individuelle**	Nom et prénom :..... **Succession CARDIN** Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales** Commune : ..... **33 100 Bordeaux**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
Nom et prénom : ... **Succession CARDIN** Adresse : ..... **26 rue Adolphe Chales** Commune : ..... **33 100 Bordeaux**	Périmètre de repérage : **Installations d'assainissement collectif**

Désignation de l'opérateur de diagnostic
Nom et prénom :..... **BLANC Frédéric** Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Activ Expertise Talence – FB Diagnostics** Adresse : ..... **15 rue Edouard Branly 33 400 Talence** Numéro SIRET : ..... **953 156 148 R.C.S Bordeaux** Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **AXA**

Mission : La mission de contrôle vise à vérifier que les installations d'assainissement collectif sont conformes à l'établissement du schéma directeur de l'assainissement collectif de la commune.
Il est dans la stricte politique de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et de l'arrêté du 22 décembre1994 relatif à la surveillance des ouvrages de collecte et de traitement des eaux notifiant que les communes doivent contrôler les branchements d'assainissement.
De ce fait, un contrôle systématique de la conformité des branchements à l'occasion d'un transfert de propriété est demandé par la commune.

Domaine d'application : le champ d'application du diagnostic porte sur l'ensemble du système privatif de raccordement à l'assainissement collectif des immeubles à usages d'habitation.
Il concerne également la partie de l'installation de branchement située dans la partie privative.
Le diagnostic ne concerne pas les branchements d'arrivée d'eau potable.

L'intervention de l'opérateur de contrôle ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles, ni démontage des branchements.

L'intervention de l'opérateur se résume à donner une conformité ou une non-conformité des branchements en fonction du Règlement d'Assainissement collectif et sous le cadre juridique d'un arrêté municipal.

Préalablement à toute cession immobilière d'habitation individuelle, un certificat de conformité des évacuations d'assainissement doit être réalisé puis communiqué au futur acquéreur, avant la signature de l'acte authentique.
Sa durée de validité est de 12 mois.
Si une non-conformité est identifiée, celle-ci devra être corrigée dans un délai de 6 mois, préférentiellement avant la vente, puis à nouveau contrôlé pour permettre l'établissement du certificat de conformité.

Réglementation : Ce diagnostic est réalisé à l'occasion de la vente, cession d'un bien immobilier à usage d'habitation, en conformité avec :

- Article 271-4 et 271-5 du code de la construction et de l'habitation
- Article L.1331-4 du code de la santé
- Article L.2224-8 du code Général des Collectivités Territoriales
- L'arrêté municipal s'y référant
- Le Règlement d'Assainissement Collectif de la commune ou de la communauté de communes ou d'agglomération.

CONCLUSION

Non conforme.
Les eaux pluviales de l'arrière de la maison en limite de lot sont rejetées dans le réseau des eaux usées.

OBSERVATION

Néant

CONSTATATIONS DIVERSES

Ce diagnostic porte sur le contrôle de la séparation des effluents.

Dans le cas où les regards se trouvent sur le domaine privé, ces derniers constituent la limite amont du réseau public

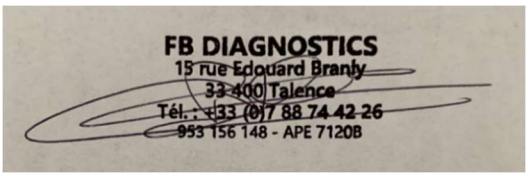
RECOMMANDATIONS

En cas de conformité : chaque propriétaire doit assurer à ses frais l'entretien et le maintien en bon état de fonctionnement de l'ensemble des ouvrages de la partie privée du branchement qui doit être vérifiée et nettoyée régulièrement (une fois par an environ).

En cas de non-conformité : le propriétaire devra effectuer des travaux de mise en conformité.

Fait à Talence, le 05/03/2024

Par : BLANC Frédéric – Activ'Expertise Talence



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **24/02/Succession/0170** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 26 rue Adolphe Chales 33100 BORDEAUX.

Je soussigné , **COUQUIAUD Julien**, technicien diagnostiqueur pour la société **Activ'Expertise - Entre 2 Mers / COUX'IMMO DIAG** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)
Amiante TVX	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)
DPE	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)
DPE sans mention	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)
Electricité	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)
Termites	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)
Plomb	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)
Gaz	COUQUIAUD Julien	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1545	07/03/2030 (Date d'obtention : 8/03/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 11131571504 valable jusqu'au 01/07/24) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
-

Fait à **BORDEAUX**, le **01/03/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

COUX'IMMO DIAG
4 allée Alexandra David-Neel
33700 Mérignac • France
Tél. : +33 (0)6 49 77 86 77
SARL au capital de 2 000 €
Siret 952 449 494 000 14 - APE 71Z0B
N° CEE FR 94 952 449 494

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »