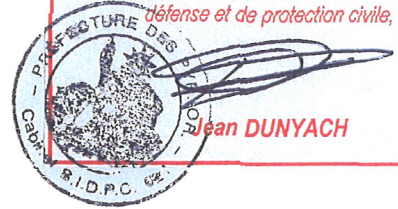


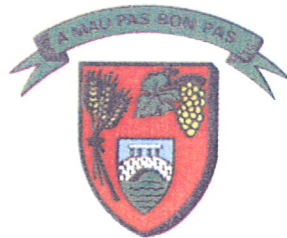


P.P.R.N.P approuvé par arrêté préfectoral
du 10 novembre 2003.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation :
L'adjoint au chef du service interministériel de
défense et de protection civile,



Commune de



BOMPAS

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

RISQUES D'INONDATION

REGLEMENT



Direction
Départementale de l'
Equipement
des
Pyrénées-**O**rientales

Service de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement
Unité Risques Environnement
2 rue Jean Richepin
BP 909
66 020 - Perpignan cedex
Téléphone : 04 68 38 13 80
Fax : 04 68 38 13 86
mél: RE.SHUE.DDE-66@equipement.gouv.fr

Septembre 2001

TABLE DES MATIERES

TITRE 1	Généralités	p 2
TITRE 2	Zone I	p 5
	Zone II	p 10
	Zone Y	p 17
LEXIQUE		p 20

ABREVIATIONS UTILISEES

CES	coefficient d'emprise au sol
COS	coefficient d'occupation du sol
SHON	surface hors œuvre nette
TN	terrain naturel
E.R.P	établissement recevant du public

TITRE 1 - GENERALITES

Zones et secteurs

Le règlement comprend au titre 2 les règles applicables à 3 zones :

- ◆ **La zone I**, d'expansion des crues à dominante agricole et naturelle, qui comprend en outre :
 - le secteur Ia correspondant à la zone d'accueil du complexe sportif ,
 - les secteurs Ib correspondants à des zones d'écoulements préférentiels à préserver,
 - le secteur Ic correspondant à un espace non urbanisé à maintenir libre de toute urbanisation afin d'assurer ou de maintenir l'écoulement.

- ◆ **La zone II**, correspond aux secteurs actuellement urbanisés et aux secteurs de développement de l'urbanisation à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être maîtrisée afin :
 - de préserver et améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux
 - de prendre en compte les niveaux d'aléa dans la conception des projets nouveaux ou sur l'existant.

Elle comprend les secteurs :

- IIa correspondant à un secteur urbanisé dense à vocation majoritaire, mais non exclusivement d'habitat,
 - IIb composé des secteurs en cours ou en voie d'urbanisation (à vocation majoritaire d'habitat),
 - IIc secteur correspondant à un secteur urbanisé situé dans la zone d'écoulement préférentiel de la Basse.
 - IId secteur urbanisé à vocation d'activités (carrefour économique).
-
- ◆ **La zone Y**, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau à ciel ouvert (rivières, agouilles, ruisseaux et autres canaux y compris ceux d'irrigation) et à la zone d'écoulement préférentiel de la Basse dans sa traversée de l'agglomération de Bompas.
Les lits mineurs ne sont que partiellement cartographiés sur la carte de zonage réglementaire. Ainsi, ne figurent que les lits mineurs de la Têt et la Basse.

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

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

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

L'emprise et l'occupation du sol sont calculées sur la base de la partie constructible de l'unité foncière (c'est-à-dire hors bande de recul inconstructible le long des cours d'eau).

Hauteurs de submersion, cotes de référence et cotes des planchers

Les hauteurs des planchers mentionnées au règlement font référence aux classes de hauteurs de submersion figurées sur la carte de zonage réglementaire. Elle distingue 4 classes de hauteur:

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

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

- terrain naturel + 2.20 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont supérieures ou égales à 1,50 m,
- terrain naturel + 1.70 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont comprises entre 1 m et 1,50 m,
- terrain naturel + 1.20 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0,50 m et 1 m,
- terrain naturel + 0.70 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0,50 m.

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

Recommandations (valables dans toutes les zones) :

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

Lexique

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

TITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I,II et Y

ET A LEURS SECTEURS

ZONE I

Caractéristiques de la zone I et principes généraux

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

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

Les nouvelles implantations d'habitat et d'autres activités non liées à la préservation du caractère naturel sont à proscrire. A l'inverse, l'occupation du sol liée à l'agriculture participant à cette préservation peut être confortée.

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

- ◆ le sous-secteur la correspond à la zone d'accueil du complexe sportif.
- ◆ le sous-secteur lb correspond aux zones d'écoulements préférentiels à préserver en dehors des zones urbanisées.
- ◆ le sous-secteur lc correspond à un espace non urbanisé à maintenir libre de toute occupation des sols.

Règles applicables

1. Sont interdits :

- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau.
- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation
- Tout remblaiement nouveau autre que ceux autorisés en 2 ou dans le cadre de l'exploitation des carrières, gravières et sablières, dans le cadre de fouilles archéologiques (dont l'impact hydraulique reste limité), et que ceux indispensables pour assurer l'accès aux garages existants et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. L'emprise des remblaiements devra être réduite au strict minimum.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide).

- A l'exception de la zone Ia, les opérations destinées à l'habitation ou aux activités économiques et commerciales autres que l'agriculture.
- toutes formes de terrains de camping aménagés (création ou extension en nombre d'emplacements).
- les gîtes ruraux.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.
- Tout nouveau plancher en sous-sol.
- Les dépôts divers de véhicules et caravanes (casse auto, gardiennage de caravane,...) et les dépôts de matériels autres que ceux visés en 2.
- Les garages et abris divers autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné ou aux occupations du sol admises en 2.
- A l'exclusion des autorisations admises en 2.5.e sur l'aire d'accueil des gens du voyage, toute construction nouvelle est interdite à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à :
 - Têt.....100 mètres
 - Agouille de l'Auque.....50 mètres.
- Toute construction nouvelle, occupation et aménagement du sol nouveaux en zone Ic à l'exception des extensions admises à l'article 2 sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux.

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

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

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

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie, et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

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

Sous la réserve que leur implantation respecte le sens d'écoulement des eaux et que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence selon la zone à laquelle ils appartiennent, sont admis:

- a. Les garages et annexes non habitables sous réserve d'être limités à 50 m² d'emprise au sol et de constituer le complément (si possible contigu) à un bâtiment existant non ruiné.

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

b. L'extension des bâtiments existants non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50 m² (référence : date d'approbation du PPR).

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

c. La réhabilitation des bâtiments existants non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'il s'agisse de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité un bâtiment ancien, ceci sans création de nouveau logement.

d. Pour la zone la correspondant à la zone d'accueil du complexe sportif voir article 2.5.f.

e. A l'exclusion des sous-secteurs la et lc, les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaire à l'exploitation agricole (voir 2.4.c).

2.3. Constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale

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

a. L'aménagement des constructions existantes (à la date d'approbation du PPR), en lieux d'accueil de jour, sous réserve que la capacité d'accueil de l'établissement recevant du public (E.R.P) reste inférieure à 50 personnes. En cas d'aménagement à une cote planchers inférieure à la cote de référence, selon la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à une cote supérieure à cette cote de référence, d'une surface égale au moins à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible dans les mêmes conditions. Cette règle s'applique à tout bâtiment recevant du public.

b. L'extension des bâtiments existants (à la date d'approbation du PPR) non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m² (référence date d'approbation du PPR) et que soit réalisé si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment existant un plancher refuge accessible de l'intérieur à une cote supérieure ou égale à la cote de référence selon la zone à laquelle ils appartiennent.

2.4. Constructions et installations liées à l'exploitation agricole

à l'exclusion des sous-secteurs la et lc

Sous la réserve que leur implantation préserve l'écoulement de la crue, sont admis :

a. Les bâtiments nécessaires aux besoins des activités agricoles. :

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments autres que les serres ne peut dépasser 20% (15% en zone lb). Serres comprises, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60% (15% en zone lb). La surface des serres ne dépassera pas 6 ha par unité foncière.

Seules sont prises en compte pour ce calcul les serres réalisées en matériaux rigides (verre ou plastique rigide ou équivalent) et celles disposées sur soubassement non affouillable (mais laissant pénétrer l'eau en cas de crue). Les serres qui seraient étanches ne sont pas admises.

Les bâtiments et les serres seront disposés de façon à ce que l'emprise laissée libre permette l'écoulement préférentiel Ouest-Est. De plus, des solutions techniques visant à préserver une transparence hydraulique optimale pourront être exigées selon la configuration projetée des serres. L'ensemble de ces points sera soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la servitude PPR.

Les équipements sensibles seront situés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence.

- b. Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisé au-dessus de la cote de référence.
- c. Les constructions nouvelles des constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à une cote plancher supérieure à TN + 2.20 m et :
 - dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur,
 - dans la limite d'un logement par exploitation (situé sur le siège de l'exploitation),
 - dans la limite de l'emprise au sol indiquée au -a- ci-dessus.Le logement devra être composé avec les bâtiments d'exploitation.
- d. L'extension des constructions existantes dans l'ensemble des zones I sous les mêmes réserves indiquées au -a- et -c- ci-dessus.

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

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

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

soumise à aucune limitation. Cette disposition est applicable aux ouvrages proprement dits et à leurs annexes indispensables à leur fonctionnement.

- b. Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation et après accord du service gestionnaire de la servitude PPR.
- c. Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. En cas de nécessité de remblais, l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR devra être obtenu au vu de leur impact vis-à-vis de l'écoulement des crues et les mesures compensatoires envisagées. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.
- d. Les aménagements de parkings non permanents et d'équipements de loisirs et sportifs tels que billetteries, sanitaires et vestiaires pour une emprise au sol totale de 100m² et sous réserve qu'ils respectent la cote moyenne du TN et ne modifient pas les conditions d'écoulement des eaux.
- e. L'aménagement et la mise aux normes (équipements) de l'aire d'accueil des gens du voyage existante, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR.
- f. Dans le secteur Ia, correspondant à la zone d'accueil du complexe sportif, est admis (en plus du gymnase) la construction d'un bâtiment à caractère collectif d'hébergement directement lié à la halle des sports. L'emprise au sol et la SHON globales sont limitées respectivement à 200m² et 400m².
Les planchers habitables nouvellement créés doivent être situés au-dessus de la cote de référence (terrain naturel +1,70m).
Les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité sportive sont admises à une cote inférieure à la cote de référence (terrain naturel +1,70m) à condition que cette cote soit en tout point au moins égale à celle du terrain naturel +0,70m et qu'un refuge soit aménagé au-dessus de la cote de référence avec communication par l'intérieur de la construction et donnant accès vers l'extérieur. La surface du refuge sera au moins égale à 0,50m² par personne selon la capacité d'accueil du bâtiment. Les bureaux et locaux techniques (chaufferie, transformateur, etc.) devront être implantés au-dessus de la cote de référence (terrain naturel +1,70m).
Tout remblaiement à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensable pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés et autre que ceux autorisés par le service gestionnaire du PPR est interdit.

2.7. Gravières et sablières

Sont admis : Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions indispensables à l'exploitation des gravières et sablières autorisées, sous réserve d'être situées en dehors des zones à grand débit portées au dossier d'aléa, et au minimum à plus de 100 mètres du haut des berges du lit mineur de la Têt. Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions devront présenter un impact faible vis-à-vis de l'écoulement des crues (élévation inférieure à 10 cm).

TITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I,II et Y

ET A LEURS SECTEURS

ZONE II

Caractéristiques de la zone II et principes généraux

La zone II comprend la partie urbaine de Bompas et les zones à l'intérieur desquelles l'urbanisation est possible sous réserve des prescriptions ci-après.

L'urbanisation doit être maîtrisée afin :

- de préserver et d'améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux,
- de limiter le nombre de personnes exposées aux risques, et leur niveau d'exposition actuel. Les opérations de réhabilitation devront permettre une diminution de l'effectif de population exposée.
- de prendre en compte le niveau d'aléa dans la conception des projets nouveaux ou concernant l'existant.
- de pouvoir gérer une situation de crise dans des conditions acceptables.

Ainsi, les espaces libres significatifs doivent être organisés principalement pour le stockage et l'écoulement des eaux ; le règlement précise les natures d'aménagement ou constructions admises, selon les secteurs et les conditions permettant d'en maîtriser l'impact sur l'écoulement des eaux, et la protection des occupants.

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

- ◆ le secteur IIa correspondant à un secteur déjà urbanisé, dense, à vocation majoritaire d'habitat

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

- Les dents creuses sont de petites parcelles non bâties généralement entourées de propriétés bâties sur 2 ou 3 côtés et dont la superficie est le plus souvent inférieure à 700 m², ce seuil étant pris en compte pour la détermination des conditions particulières d'urbanisation.
- Les poches correspondent à des entités plus grandes que les dents creuses pouvant regrouper plusieurs unités foncières.

Trois poches numérotées de 1 à 3 ont été identifiées. Elles sont constructibles dans les conditions exprimées ci-après et dans la limite globale pour chacune d'elle d'une emprise au sol de 20%.

- ◆ les secteurs IIb secteurs en cours ou en voie d'urbanisation. Ces secteurs sont majoritairement situés à l'est de l'agglomération. En outre plusieurs petits sous secteurs se situent en limite de l'urbanisation. Ils contribuent à former en continuité du bâti existant une limite de fin d'urbanisation claire et cohérente.
- ◆ le secteur IIc correspondant à un secteur déjà urbanisé situé dans la zone d'écoulements préférentiels de la Basse.
- ◆ le secteur IIId secteur urbanisé à vocation d'activités (carrefour économique).

Règles applicables

1. Sont interdits:

- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau.
 - Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'une étude hydraulique démontre qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.
 - Toute construction nouvelle
 - dans la zone d'aléa très fort
 - à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (rivière, ruisseau, agouille...), sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à :
 - Têt 100 mètres
 - Basse 15 mètres dans la zone IIc (50 mètres ailleurs).
- Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après avis du gestionnaire de la servitude.
- Les équipements collectifs sensibles (écoles, maisons de retraites, cliniques, etc...) dans la zone IIc.
 - La création de dépôts divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone et à l'exclusion du gardiennage.
 - L'édification de bâtiments ou superstructures sur les terrains publics occupés à la date d'approbation du PPR par les parkings, espaces verts et équipements de loisirs et sportifs, à l'exclusion de l'extension des constructions à usage collectif et public ou des constructions nouvelles de même nature directement liées à l'existant et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la servitude PPR. Ces constructions ne pourront avoir pour conséquence de remettre en cause la capacité de stockage de l'espace considéré.

- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.
- Tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments, les fouilles archéologiques et autres que ceux autorisés par le service gestionnaire du PPR dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou autorisés en 2.5 b.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide).
- Toute forme de terrain de camping aménagé.
- Les planchers nouveaux en sous-sol.

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

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres

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

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, (dans les cinq ans) suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote des planchers habitables identique à celle imposée aux bâtiments neufs) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

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

Sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent), ou

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

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

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

avec dans ces deux derniers cas un refuge à l'étage donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon,...) représentant au moins 20% de la SHON totale avec un minimum de 25 m², sont admis :

- a. Les opérations de rénovation dans la limite du CES autorisé pour les constructions nouvelles et sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, que leur orientation favorise l'écoulement de l'eau et qu'elles conduisent à diminuer la vulnérabilité.

Pour les opérations concernant, en une ou plusieurs tranches, un ensemble de terrains de plus de 1 ha, le plan de masse doit être approuvé par le service chargé de la gestion du PPR et le CES ne doit pas dépasser 0,30 en zone IIa, en zone IIb et IIc ; la SHON doit être réduite dans la zone d'aléa fort et très fort.

- b. Les réhabilitations de bâtiments précédemment affectés ou non à des habitations.
- c. Les constructions nouvelles dans la limite d'un CES de 0,20 et d'un COS de 0,35 dans les secteurs IIa, IIb et IIc.

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

- Dans la zone IIb, la superficie des parcelles sera au minimum de 700 m².

- Dans le secteur IIc, sont seuls admis les logements de fonction strictement indispensables au gardiennage dans la limite d'un CES et d'un COS mentionnée en 2.3c et sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (TN + 0,70 m).

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

Toutefois, en zone IIc, cette extension devra être limitée en emprise nouvelle au sol à + 10 m² par logement pour création de sanitaires (autorisés à la même cote planchers que celle du logement) et + 10 m² pour création d'accès à l'étage s'il n'en existe pas ; dans ce cas, la SHON nouvelle est limitée à + 50 m² sans création de logement.

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

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

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

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

<p>2.3. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire</p>

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

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

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

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

De plus, un refuge doit être aménagé au-dessus de la cote de référence avec communication par l'intérieur du bâtiment. Le refuge représentera au moins 10 % de la SHON globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge, qui doit donner accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon,...), peut être notamment constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une simple terrasse non couverte.

Les bureaux, et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc) devront être implantés au-dessus de la cote de référence.

Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination.

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

Sous les réserves ci-dessus sont ainsi admis :

a. Concernant les bâtiments existants :

– dans la limite de l'emprise existante, les réhabilitations et reconstructions de bâtiments précédemment affectés ou non à des activités, commerces, services recevant du public. Toutefois, lorsqu'elles concernent plus de 2 000 m² de SHON, en une ou plusieurs tranches, le CES de doit être respecté.

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

b. Les constructions nouvelles dans la limite d'un COS de 0,50 et d'un CES de 0,20 (0,30 dans la zone II d).

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

Dans la zone II b la superficie des parcelles sera au minimum de 700m².

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

d Les constructions à usage mixte habitat/activité

- dans les conditions de niveaux de planchers exprimées aux articles correspondants (2.2 et 2.3) selon la nature respective de ceux-ci,
- dans la limite d'un CES de 0,20 pour l'ensemble (0,30 dans la zone II d) et d'un COS de 0,35 pour la partie habitation limitée à un seul logement par activité ou entreprise (dans la limite d'un COS global habitat plus activité de 0,50).

Toutefois, dans la zone II a dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m², non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, le CES peut être porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m², la SHON affectée au logement est limitée à 140 m².

L'extension des constructions à usage mixte activité/habitat implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR est admise dans la limite autorisée pour les constructions nouvelles. Au-delà des conditions exprimées ci-dessus, l'extension est admise :

- dans la limite d'une extension unique entraînant au maximum une extension de SHON de la partie de l'habitation de 10%,
- dans la limite, pour l'ensemble, d'un CES de 0,20 (0,30 dans la zone II d) ou de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

2.4. Constructions liées à l'exploitation agricole

Mêmes conditions qu'en 2.3.

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

Ils (écoles, administrations publiques, stations d'épuration, captages d'eau destinés à la consommation humaine, ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunication,...) sont admis sous les mêmes réserves de cote planchers citées en 2.3 dans la limite d'une emprise au sol maxi de 50% dans les zones II a et II d, 30% dans la zone II b, 20% dans la zone II c.

Toutefois, ces équipements recouvrent des établissements sensibles.

Parmi ceux-ci, seuls ceux qui accompagnent la vie locale et qui sont indispensables au bon fonctionnement de la collectivité (école communale, crèche, gendarmerie, salle des fêtes, équipements sportifs,...) sont admis à l'exception de la zone II c.

Ceux qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (susceptible de drainer une population supplémentaire dans le secteur inondable) sont prohibés.

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

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

Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques sont admises sous réserve d'être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée, et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la servitude PPR. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.

TITRE 2

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

ZONE Y

Caractéristiques de la zone Y et principes généraux

La zone Y, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau à ciel ouvert (rivières, agouilles, ruisseaux et autres canaux y compris ceux d'irrigation) et à la zone d'écoulement préférentiel de la Basse dans sa traversée de l'agglomération de Bompas.

Les lits mineurs ne sont que partiellement cartographiés sur la carte de zonage réglementaire. Ainsi, ne figurent que les lits mineurs de la Têt et la Basse.

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

Règles applicables

1. Sont interdits :

- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau. (à l'exception des ouvrages de franchissement),
- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.
- Tout remblaiement nouveau sauf ceux ayant fait l'objet d'une autorisation après étude de son impact au titre de la loi sur l'eau notamment.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80%.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation.

- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitat ou d'activité autre que celles autorisées en 2.
- Toute occupation du sol favorisant le développement de l'hébergement permanent ou temporaire sur la zone, tels :
 - le changement de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement.
 - toutes formes de terrains de camping aménagés.
 - les gîtes ruraux.
- Tout nouveau plancher en sous-sol,
- Les dépôts divers de véhicules et caravanes et les dépôts de matériels,
- Les garages et abris divers autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné ou aux occupations du sol admises en 2.

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

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

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

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- La démolition-reconstruction sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers habitables à TN + 2,20 minimum, orientation, moindre accueil, SHON et emprise au sol inférieures ou égales à l'existant,...)
- La reconstruction de bâtiments sinistrés dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie, et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers habitables à TN + 2,20 minimum, orientation, moindre accueil, SHON et emprise au sol inférieures ou égales à l'existant,...)

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

Concernant les bâtiments existants :

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

Concernant les constructions nouvelles :

- Un logement de fonction indispensable au gardiennage et au maintien de la sécurité des équipements du parc des sports et de loisirs sous réserve que les

planchers habitables soient situés à l'étage. En rez-de-chaussée pourra être autorisé un local d'accueil ou buvette. L'implantation du bâtiment sera soumise à l'avis du gestionnaire de la servitude.

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

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

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

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

a n n e x e
au règlement du PPR de Bompas

L E X I Q U E

Aléa

Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données.

Aménagement des bâtiments existants

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

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

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

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

Bâtiment

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

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

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade).

Coefficient d'occupation du sol

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

Construction

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

Par exemple :

- construction nouvelle à usage d'habitation ou non (y compris les maisons légères, les maisons flottantes, les ouvrages techniques d'une hauteur supérieure à 12 m)
- les travaux exécutés sur les constructions existantes s'ils ont pour effet de modifier :
 - leur volume (extension ou surélévation)
 - leur aspect extérieur
 - le nombre et la forme des ouvertures
 - les matériaux des couvertures, adjonction, suppression des balcons
 - ou de créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant
 - de changer la destination des constructions.

Equipements de loisirs

Utilisation du sol en y réalisant des terrains de jeux (jeux d'enfants, parcours de santé, tennis, golf, football, sports motorisés, etc...). Ces terrains sont soumis à installation et travaux divers (ITD) si aucune construction n'y est réalisée : article R 442-2 du code de l'urbanisme.

Extension

Réalisation de travaux visant à étendre la construction existante.

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

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

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

Par exemple :

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

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

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

Par ailleurs, la construction d'un garage attenant à une construction à usage d'habitation ne peut être considéré comme des travaux visant à améliorer le confort et la solidité de la construction existante.

CE 22 Avril 1992, M. Jean DUHAMEL.

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

Reconstruction

C'est l'opération qui consiste à rétablir en son état antérieur un bâtiment démoli ou sinistré en totalité ou en partie.

La reconstruction d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à l'environnement.

Définie négativement, la reconstruction ne concerne ni des travaux de réfection qui concernent davantage l'intérieur des bâtiments, ni des travaux d'adaptation voire d'extension des bâtiments existants et enfin ni la réparation ne mettant pas en péril la structure du bâtiment.

La reconstruction porte donc sur la remise en état d'un bâtiment en ruine ou incendié ou démoli après la réalisation d'une catastrophe naturelle ou plus largement d'un sinistre.

Elle est réalisée à l'emplacement de cet ancien bâtiment.

Elle peut porter sur une partie du bâtiment, une façade qui s'est écroulée, par exemple.

Dans tous les cas la reconstruction d'un immeuble sinistré nécessite un PC, même si les fondations préexistantes ont été conservées.

Les travaux de reconstruction sont assimilés au regard du champ d'application du permis de construire aux constructions nouvelles.

La reconstruction d'un bâtiment incendié n'est pas une opération de réparation mais bien celle d'une reconstruction alors même que l'on utilise des matériaux épargnés par le feu

CE 20/06/69 "PORGOZALEK"MC333

A l'inverse les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie ne nécessitent pas de PC dès lors qu'ils n'entraînent :

- ni modification extérieure
- ni création d'un niveau supplémentaire
- ni changement de destination
- ni accroissement de volume.

(Rép. Min. J.O. Débat Assemblée Nationale 8 Novembre 93)

La seule exception concerne les immeubles classés monuments historiques pour lesquels les travaux de reconstruction ne nécessitent qu'une déclaration préalable. (R 422-2 du code de l'urbanisme - alinéa b)

Le propriétaire n'a pas de droits acquis à la reconstruction d'un bâtiment détruit.

Bien entendu la reconstruction doit se faire dans le respect des dispositions du POS SAUF cas particulier où le POS a prévu explicitement la reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré.

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

Si le POS autorise la reconstruction des immeubles détruits après *un sinistre quelconque* celle-ci est possible quelle que soit la date du sinistre.

(CE 06/07/88 Couillaud et commune de Beauvoir sur Mer).

D'où la nécessité de fixer un délai d'intervention entre la démolition et la reconstruction afin d'éviter la reconstruction des ruines anciennes.

C'est l'affectation du bâtiment qui existait avant la date d'approbation du POS qui doit être prise en considération.

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

A l'inverse si le POS s'oppose à la construction dans une zone, le relèvement des immeubles en ruine est interdit (CE 8/06/88 Ep. Antiéro n° 81 478).

Réhabilitation

Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien (**conditions de confort et d'habitabilité au sens du code de la construction et de l'habitat**).

Cette opération peut comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartements pour les adapter à des exigences de taille en particulier. Elle peut comporter par ailleurs l'installation d'un ascenseur, la réfection de toitures, le ravalement ou la consolidation des façades.

La réhabilitation suppose le respect architectural du bâtiment. Les travaux toucheront le gros oeuvre mais sans ne jamais porter atteinte à son équilibre existant.

Le rapport Nora distingue 4 niveaux de réhabilitation :

a) *La réhabilitation légère* : elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.

b) *La réhabilitation moyenne* : outre l'équipement sanitaire comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est à dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures. le chauffage central ou électrique est ajouté, ce qui implique une amélioration de l'isolation (changement de croisées).

En règle générale, la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).

c) *La réhabilitation lourde* : elle comprend des travaux précédemment décrits. De plus une redistribution des pièces dans le logement ou une redistribution des logements par étage pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades, mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros oeuvre, avec des reprises de maçonnerie et de charpente, de planchers quelquefois.

d) *La réhabilitation exceptionnelle* : cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros oeuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

Rénovation

Elle consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place.

Cependant, la pratique distingue :

- la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort,

- la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction.

Risque

La notion de risque suppose à priori l'existence de biens ou d'activités (généralement des établissements humains) dommageables. On parlera de risque naturel lors de la conjonction d'un phénomène naturel et de l'existence de biens et activités pouvant subir des dommages et de personnes pouvant subir des préjudices.

Sinistre

Evènement fortuit (la destruction provient d'un fait extérieur, involontaire : incendie, explosion, cataclysme naturel...) ayant occasionné la destruction de la construction.
Le code des assurances définit le sinistre comme la réalisation du risque garanti.
Cela signifie que le sinistre ne couvre que les biens qui sont garantis contre les risques définis contractuellement.
C'est pourquoi il semble nécessaire de parler de sinistre constaté (par PV) ou déclaré (auprès des assurances).

Terrain naturel (TN)

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

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

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

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

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

Conditions :

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

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

Vulnérabilité

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

On peut distinguer la vulnérabilité économique et la vulnérabilité humaine.

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

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