

100934701

AB/NV/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

LE VINGT SIX DÉCEMBRE

A LANTON (Gironde), 29 avenue de la République, au siège de l'office notarial, ci-après nommé,

Maître Olivier GUILBOT, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée « NOTAIRES CŒUR DU BASSIN, Maîtres Thomas de RICAUD, Bertrand FAYE, Fabien ROUCHOUT et associés », exerçant en cette qualité à LANTON (33138), 29 avenue de la République, identifié sous le numéro CRPCEN 33162 ,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Patrice **de VATHAIRE**, retraité, demeurant à VAUX-SUR-SEINE (78740) 75 avenue Marcelle.

Né à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 27 novembre 1948.

Divorcé de Madame Evelyne Renée Jacqueline Cécile **CAMPET**, suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de NANTERRE (92000), le 23 mai 2003, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée **LE CARRELET DE CASSY**, Société par actions simplifiée, au capital de 1000 €, dont le siège est à LANTON (33138), 23 avenue de la république, identifiée au SIREN sous le numéro 931374409, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LANTON.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Patrice **de VATHAIRE** à ce non présent mais représenté par Madame Nathalie VENAIRE, notaire assistant, demeurant en cette qaulité à LANTON (33138), 29 avenue de la république aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 22 décembre annexée.

- La Société dénommée **LE CARRELET DE CASSY** est représentée à l'acte par son président Monsieur Thierry ROMULUS, agissant conformément aux statuts, dans le cadre de l'objet social.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Patrice de VATHAIRE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société LE CARRELET DE CASSY

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

EXPOSE

Les parties rappellent que les locaux ci-après désignés, objets du présent bail ont été précédemment donnés à bail dérogatoire, suivant acte sous seing privé en date des 4 ou 7 juillet 2024, dont une copie est demeurée annexée pour une durée de cinq (5 mois) et vingt-six (26) jours à compter du 5 juillet 2024,.

Ledit bail arrivant à échéance le 31 décembre 2024, les parties conviennent de conclure un bail commercial pour une durée de neuf années pour se terminer le 31 décembre 2033.

CECI EXPOSE les parties conviennent de conclure un bail commercial à compter du 1^{er} janvier 2025.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **LANTON (GIRONDE) 33138 23 Avenue de la République, Résidence les Marinas de Cassy.**

Dans un ensemble immobilier, comprenant :

- 11 lots à usage commercial numérotées de 1 à 11,
- 47 lots à usage d'habitation numérotées de 12 à 54, de 56 à 58, 122 et 123,
- 59 lots à usage de parkings numérotés de 59 à 117.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	111	23 AV DE LA REPUBLIQUE	00 ha 22 a 57 ca

Plans :

Sont demeurés annexés :

- Un extrait de plan cadastral .
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux (2)

Bâtiment A

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée et une terrasse au droit du lot

Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Bâtiment A

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée et une terrasse au droit du lot

Et les cent cinquante-deux /dix millièmes (152 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Bâtiment A

Un local commercial situé au rez-de-chaussée et une terrasse au droit du lot

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître RADOT notaire à ANDERNOS LES BAINS le 17 juillet 1989, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 18 janvier 1990, volume 15303, numéro 5.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître RADOT, notaire à ANDERNOS LES BAINS le 28 décembre 1989, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 18 janvier 1990, volume 1990P, numéro 728.

- aux termes d'un acte reçu par Maître RADOT, notaire à ANDERNOS LES BAINS le 20 juillet 1990, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 22 août 1990, volume 1990P, numéro 9269.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DEYMES, notaire à ANDERNOS LES BAINS, le 20 juin 2013, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 8 juillet 2013, volume 2013P, numéro 9286.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de LIBOURNE le 3 décembre 2024 ne révèle aucune inscription empêchant la réalisation des présentes.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir **le 1er janvier 2025, pour se terminer le 31 décembre 2033.**

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur pourra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement ou refuser le renouvellement dans les conditions restrictives de l'article L 145-14 du Code de commerce.

À défaut de congé, le preneur pourra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare avoir fait établir le dossier technique amiante, par le cabinet d'expertises AGENDA BORDEAUX – 389 avenue d'Arès, 33200 BORDEAUX, le 10 janvier 2016 dont une copie est demeurée annexée.

Le **PRENEUR**, déclare avoir pris connaissance des conclusions de ce rapport et vouloir en faire son affaire personnelle .

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet d'expertises EXPERTIMMO, SARL SEGUIER, 2 rue Gambetta, PERIGUEUX (24000) le 23 février 2023, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du bien ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont ci-après littéralement rapportées :

« Factures de consommation d'énergies pour les postes chauffage et production d'eau chaude sanitaire non disponibles. (Non communiquées par le propriétaire). »

Il n'a pu être établi dans ces conditions une estimation des consommations ni les « étiquettes énergie et climat » requis dans l'arrêté du 8 février 2012. Le diagnostic de performance énergétique se limite donc à un descriptif sommaire du bien, de son enveloppe, de ses caractéristiques thermiques et de ses équipements énergétiques. »

Le **PRENEUR**, déclare avoir pris connaissance des conclusions de ce rapport et vouloir en faire son affaire personnelle

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré par PREVENTIMMO le 2 décembre 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **PRENEUR** déclare que ledit état lui a été remis avec le projet d'acte par courriel le 3 décembre 2024 dont une impression est demeurée annexée .

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (zone 1).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Un plan de protection du risque inondation par submersion marine a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2019.

Plan de prévention des risques d'incendie de forêts

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêts.

Il se trouve dans une zone exposée à un aléa d'incendie feu de forêt.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La synthèse et la cartographie des risques argiles sont demeurée annexés.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Un état des nuisances sonores aériennes est demeuré annexé.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le rapport de consultation de la base de données GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols est demeuré annexé

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité **de restauration à l'exclusion de toute autre même temporairement.**

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

Les dispositions de l'article 12 du règlement de copropriété relatives à l'occupation des locaux commerciaux sont ci-après littéralement rapportées :

« 2°) Locaux à usage commerciaux :

Les locaux commerciaux à usage de bureau du rez-de-chaussée sont destinés à une exploitation commerciale ou de bureau.

Les commerces exploités dans les lieux, ne doivent pas constituer un établissement dangereux ou insalubre. Il est rappelé que la finition des travaux d'aménagement extérieur et intérieur des locaux commerciaux sont à la charge des acquéreurs desdits lots.

L'exercice de toute activité polluante est interdite dans les locaux commerciaux ou leurs dépendances. Seront exclues, parmi les activités commerciales pouvant être exercées, les activités de restauration ou brocherie. Les dépôts seront autorisés (dépôt de pain, de pâtisserie, de teinturerie-nettoyage) ainsi que les débits de boissons.

Les acquéreurs des boutiques et des locaux commerciaux seront tenus d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à l'ouverture de leur Etablissement ; leur projet devra recevoir l'accord du Bureau de Sécurité chargé de l'ensemble du programme.

Si les boutiques doivent donner lieu à une activité liée à l'alimentation, leur aménagement devra satisfaire aux dispositions prévues au titre VII du règlement sanitaire Départemental, concernant l'hygiène de l'alimentation.

Tout projet de création d'un commerce de ce type devra faire l'objet d'une consultation préalable au Bureau d'Hygiène.

Les vitrines des locaux commerciaux devront toutes être réalisées en accord avec l'architecture soit en aluminium blanc laqué soit en bois teinté lazuré.

3°)Entretien des locaux commerciaux

Les parties communes se trouvant au droit des magasins (mail et terrasses) devront être entretenues en parfait état soit par le propriétaire du lot soit par son locataire. »

Il est ici précisé que l'article 12 du règlement de copropriété a été modifié par décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 décembre 1989 de la manière ci-après littéralement rapportée :

« MODIFICATION DU TEXTE DE L'ARTICLE 12 DU REGLEMENT DE COPROPRIETE A L'EFFET DE REMPLACER LE TEXTE : "L'EXERCICE DE TOUTE ACTIVITE POLLUANTE EST INTERDITE DANS LES LOCAUX COMMERCIAUX OU LEURS DEPENDANCES. SERONT EXCLUES, PARMI LES ACTIVITES COMMERCIALES POUVANT ETRE EXERCEES LES ACTIVITES DE RESTAURATION OU DE BROCHERIE".

PAR LE TEXTE SUIVANT : 'L'EXERCICE DE TOUTE ACTIVITE POLLUANTE EST INTERDITE DANS LES LOCAUX COMMERCIAUX OU LEURS DEPENDANCES. SERONT EXCLUES PRMI LES ACTIVITES- COMMERCIALES POUVANT ETRE EXERCEES, LES ACTIVITES CE "NIGHT-CLUB, SEX-SHOP »

Le procès-verbal de délibération a été déposé au rang des minutes de Maître RADOT, notaire à ANDERNOS-LES-BAINS (Gironde) le 28 décembre 1989 , publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 18 janvier 1990 volume 1990P numéro 728.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être

établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

En l'espèce, le preneur déclare qu'un rendez-vous d'établissement de l'état des lieux est pris avant la date d'effet du présent bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **GARNISSEMENT.** - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive du coût des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- **COPROPRIETE.** - L'activité du preneur telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie est annexée. Le preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Il est rappelé au preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le bailleur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes
Il indique que le syndicat des copropriétaires n'envisage pas d'effectuer de travaux .

En outre le **PRENEUR** effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou adaptation directement liés à son activité qui pourraient être rendus nécessaires et obligatoires sous peine de sanction par le syndicat des copropriétaires "LES MARINAS DE CASSY", durant l'exécution du Bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef.

- **JOUISSANCE DES LIEUX**. - Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur ne fera rien qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION**. - Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH)	5ème

pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
---	--

Le **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de la prise en charge du coût d'éventuels travaux futurs qui pourraient lui être demandés en vue de mettre l'établissement en conformité avec les normes d'accessibilité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES.**- Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

Le montant du loyer du présent bail est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au preneur.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages

qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, pendant trois années à compter de la cession et ce exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L 641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

- DESTRUCTION -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne

tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

-LICENCE-

Le preneur déclare être titulaire de la licence restaurant.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur

d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (23 640,00 EUR)** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) mensualités **MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 970,00 EUR) chacune.**

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à DEUX CENT DIX EUROS (210,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois et pour la première fois le **1er janvier 2025.**

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui **du deuxième trimestre de l'année 2024, d'une valeur de 136,72** ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, les parties conviennent d'un dépôt de garantie d'un montant de **MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 970,00 EUR)** lequel a été payé comme suit :

. à concurrence de MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (1 640,00 EUR) dès avant ce jour, à son entrée dans les lieux le 5 juillet 2024, et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné .

En complément le preneur verse ce jour par la comptabilité de l'office notarial la somme de TROIS CENT TRENTE EUROS (330,00 EUR).

Ainsi que le bailleur le reconnaît et lui en donne quittance.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des

droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

ABSENCE DE CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus, tirés de la location à durée limitée de locaux situés dans des immeubles en France, achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales, domiciliées ou non en France, soumises à l'impôt sur les sociétés et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Cette contribution n'est pas due en l'espèce, au moins une de ces conditions n'étant pas remplie .

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur en son domicile ci-dessus indiqué.
- Le preneur en son siège ci-dessus indiqué..

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission

européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

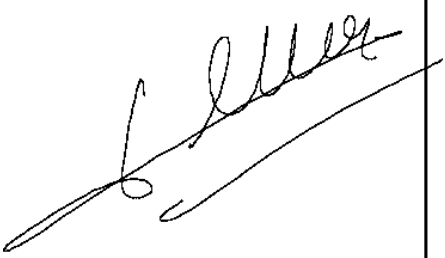
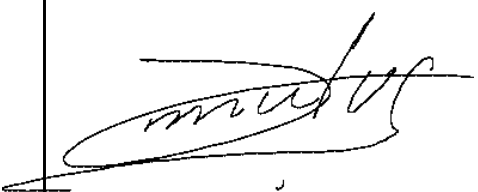
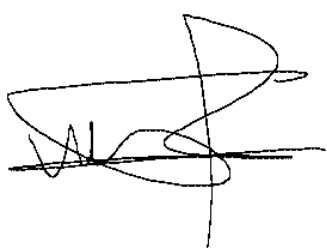
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme VENAIRE Nathalie représentant de M. de VATHAIRE Patrice a signé</p> <p>à LANTON le 26 décembre 2024</p>	
<p>M. ROMULUS Thierry représentant de la société dénommée LE CARRELET DE CASSY a signé</p> <p>à LANTON le 26 décembre 2024</p>	
<p>et le notaire Me GUILBOT OLIVIER a signé</p> <p>à LANTON L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT SIX DÉCEMBRE</p>	

100934702
AB/NV/
LE SOUSSIGNE

Monsieur Patrice **de VATHAIRE**, retraité, demeurant à VAUX-SUR-SEINE (78740) 75 avenue Marcelle.

Né à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 27 novembre 1948.

Divorcé de Madame Evelyne Renée Jacqueline Cécile **CAMPET** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de NANTERRE (92000) le 23 mai 2003, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Tout clerc, collaborateur ou employé de l'office notarial « NOTAIRES CŒUR DU BASSIN, Maître Thomas de RICAUD, Bertrand FAYE, Fabien ROUCHOUT et associés », société multi-offices titulaire de LANTON (33138), 29 avenue de la république, , d'AUDENGE (33980), 3 avenue de Certes, et d'ANDERNOS-LES-BAINS (33510), 22 avenue d'Arès, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A L'EFFET DONNER À BAIL COMMERCIAL CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE A :

La Société dénommée **LE CARRELET DE CASSY**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à LANTON (33138), 23 avenue de la république, identifiée au SIREN sous le numéro 931374409 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LANTON.

L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIT:

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LANTON (GIRONDE) 33138 23 Avenue de la République, Résidence les Marinas de Cassy.

Dans un ensemble immobilier, comprenant :

- 11 lots à usage commercial numérotées de 1 à 11,
- 47 lots à usage d'habitation numérotées de 12 à 54, de 56 à 58, 122 et 123,
- 59 lots à usage de parkings numérotés de 59 à 117.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	111	23 AV DE LA REPUBLIQUE	00 ha 22 a 57 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux (2)

Bâtiment A

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée et une terrasse au droit du lot

Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Bâtiment A

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée et une terrasse au droit du lot

Et les cent cinquante-deux /dix millièmes (152 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Bâtiment A

Un local commercial situé au rez-de-chaussée et une terrasse au droit du lot

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117)

Un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître RADOT notaire à ANDERNOS LES BAINS le 17 juillet 1989 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 18 janvier 1990, volume 15303, numéro 5.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître RADOT, notaire à ANDERNOS LES BAINS le 28 décembre 1989, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 18 janvier 1990, volume 1990P, numéro 728.

- aux termes d'un acte reçu par Maître RADOT, notaire à ANDERNOS LES BAINS le 20 juillet 1990, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 22 août 1990, volume 1990P, numéro 9269.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DEYMES, notaire à ANDERNOS LES BAINS le 20 juin 2013, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 8 juillet 2013, volume 2013P, numéro 9286.

-Conclure ce bail pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec faculté de résiliation triennale au seul profit du preneur.

Fixer le point de départ de ce bail **au 1er janvier 2025.**

Conclure le bail moyennant un loyer annuel de **de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (23 640,00 EUR)** que le preneur s'obligera à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) mensualités MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 970,00 EUR) chacune.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le constituant est averti que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à DEUX CENT DIX EUROS (210,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er janvier 2025.

Il est ici précisé que le loyer et les charges seront payables entre les mains de l'agence CENTYRY 21 IMMOBELLEVUE, 122 boulevard de la république (33510) NADERNOS-LES-BAINS, mandataire désigné par le BAILLEUR.

Le montant à régler chaque mois charges comprises s'élève à la somme de DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (2 180,00 EUR).

Le paiement devra avoir lieu au plus tard le 10 de chaque mois.

Il est ici, précisé que Le PRENEUR prendra à sa charge la taxe foncière de l'année en cours, au prorata temporis de la durée d'occupation, du local commercial, soit à compter du 5 juillet 2024, en sus du loyer et des charges citées précédemment.

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le constituant déclare vouloir se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui **du deuxième trimestre de l'année 2024, d'une valeur de 136,72** ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, les parties conviennent d'un dépôt de garantie d'un montant de **MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 970,00 EUR)** lequel a été payé comme suit :

. à concurrence de MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (1 640,00 EUR) dès avant ce jour, à son entrée dans les lieux le 5 juillet 2024, et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné .

En complément le preneur versera le jour de la signature par la comptabilité de l'office notarial la somme de TROIS CENT TRENTE EUROS (330,00 EUR).

Ainsi que le constituant le reconnaît et en donne quittance.

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables et notamment celles suivantes :

Destination des lieux loués : Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité **de restauration à l'exclusion de toute autre même temporairement.**

- Entretien des lieux loués : Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- . 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- Mise aux normes : Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura, sous réserve de la précision ci-dessous, la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le "Preneur" ou celle qui serait éventuellement autorisée par le "Bailleur" notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- Changement de distribution : Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur". Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- Améliorations : Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

- Travaux : Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble

dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux

Ces informations doivent être communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. À la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

En outre le preneur effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou adaptation directement liés à son activité qui pourraient être rendus nécessaires et obligatoires sous peine de sanction par le syndicat des copropriétaires "LES MARINAS DE CASSY", durant l'exécution du Bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef.

Impôts et charge :

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

Le montant du loyer du présent bail est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au preneur.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

- Assurances : Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

- Cession - sous location : Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

- - Destruction : Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

- Visite des lieux :

- En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.
- En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

- Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.
- Restitution des lieux : Remise des clefs : Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Commissaire de Justice à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de

cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Faire dresser l'état des lieux.

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Le bailleur déclare avoir fait établir le dossier technique amiante, par le cabinet d'expertises AGENDA BORDEAUX – 389 avenue d'Arès, 33200 BORDEAUX, le 10 janvier 2016 dont une copie sera annexée à l'acte .

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet d'expertises EXPERTIMMO, SARL SEGUIER, 2 rue Gambetta, PERIGUEUX (24000) le 23 février 2023, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du bien ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont ci-après littéralement rapportées :

« Factures de consommation d'énergies pour les postes chauffage et production d'eau chaude sanitaire non disponibles. (Non communiquées par le propriétaire).

Il n'a pu être établi dans ces conditions une estimation des consommations ni les « étiquettes énergie et climat » requis dans l'arrêté du 8 février 2012. Le diagnostic de performance énergétique se limite donc à un descriptif sommaire du bien, de son enveloppe, de ses caractéristiques thermiques et de ses équipements énergétiques. »

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

Un état des risques délivré par PREVENTIMMO le 2 décembre 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (zone 1).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le constituant déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Un plan de protection du risque inondation par submersion marine a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2019.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La synthèse et la cartographie des risques argiles sont demeurée annexés.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Un état des nuisances sonores aériennes sera annexé à l'acte.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le rapport de consultation de la base de données GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols sera annexé à l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Le mandant autorise l'office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DÉCHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération. L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

Signé par :
Patrice de VATHAIRE
C6F775A6418C477...

Paraphe
pDV



Bail dérogatoire au statut des baux commerciaux

BAIL DÉROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le BAILLEUR

Monsieur Patrice DE VATHAIRE né le 27/11/1948 à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT , de nationalité Française , retraité , demeurant 75 Avenue Marcelle 78740 VAUX-SUR-SEINE ,
Divorcé, non remarié,
Non présent ce jour et représenté par CENTURY 21 Immobillevue , ayant son siège social sis 122 boulevard de la République 33510 ANDERNOS LES BAINS (tél. : 0556823611 / e-mail : immobillevue@century21france.fr) en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de gestion n° 1278 .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le PRENEUR

La Société SAS LE CARRELET DE CASSY , dont le siège social sera situé 23 Avenue de la République 33138 LANTON , en cours de formation,
Représentée par Monsieur Thierry, Philippe ROMULUS , demeurant 18 Résidence des Parguines 33138 LANTON .
Téléphone : 06.61.17.14.15
Courriel : thierry.romulus5@orange.fr
Représentée par Madame DERICHARD Tamara, Thérèse , demeurant Route du Cap Ferret Lieu dit Mautemps 33138 LANTON .
Téléphone : 06.13.48.53.31
Courriel : tamararichardbts@gmail.com
Représentée par Monsieur ALPHONSE Maxime , demeurant 12 D Avenue des Abeilles 33950 LEGE CAP FERRET .
Téléphone : 06.43.55.69.67
Courriel : maxcommande2021@outlook.com
Représentée par Monsieur ANTOUN Adrien, Gabriel, Charly , demeurant 13 Rue du 11 Novembre 1918 Appartement 108 - 33510 CENON .
Téléphone : 06.28.64.05.34
Courriel : antoun.adrien.pro@gmail.com

Associé(e)s de ladite société, ci-après dénommé(e)s l'Associé,

Il est convenu que la Société devra avoir été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le 31/07/2024 et l'Associé(e) devra en avoir justifié auprès du bailleur. A défaut d'immatriculation dans ce délai, la Société étant dépourvue de personnalité morale, le présent bail sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit du ou des associés s'ils sont plusieurs.

Ci-après "le PRENEUR", d'autre part,

En présence et avec le concours de l'Agence

CENTURY 21 Immobilbelvue , située 122 boulevard de la République 33510 ANDERNOS LES BAINS , téléphone 0556823611 , adresse mail immobilbelvue@century21france.fr , exploitée par la société MG2D Immobilbelvue SARL au capital de 6 000 euros, dont le siège social est situé 122 boulevard de la République 33510 ANDERNOS LES BAINS , RCS Bordeaux n° 48482576500023 , titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 3301 2017 000 021 541 délivrée par BORDEAUX , numéro de TVA FR40484825765 , assurée en responsabilité civile professionnelle par GALIAN dont le siège est sis 89 RUE LA BOETIE 75008 PARIS sur le territoire national sous le n° 120 137 405 ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89 rue la Boétie 75008 PARIS sous le n° C71869089 pour un montant de 440 000 euros,

Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 16000398 ,

Représentée par DELPECH Charlotte , agissant en sa qualité de responsable , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE",

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Objet du contrat

Le Bailleur donne en location les locaux désignés ci-après au Preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions suivantes.

Le présent contrat de bail est consenti par application de l'article L. 145-5 du Code de commerce et déroge donc à l'ensemble des dispositions relatives au statut des baux commerciaux, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur ne bénéficie pas en conséquence aux termes des présentes de la propriété commerciale, la location étant soumise aux règles du droit civil, principalement aux articles 1719 et suivants du Code civil, ainsi qu'aux clauses du présent contrat.

Le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance des conséquences de cette dérogation, notamment en ce qui concerne la durée minimale des baux et le droit au renouvellement, auxquels le Preneur déclare en tant que de besoin renoncer expressément, le Bailleur n'étant pas débiteur du versement d'une indemnité d'éviction à l'expiration du présent contrat.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

Identification des Locaux Loués

Adresse : 23 Avenue de la République - Résidence les Marinas de Cassy - 33138 LANTON

Description :

Désignation des biens :

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée et une terrasse au droit du lot, cinq places de parking.

Ledit local sera équipé de meubles et d'équipements de cuisine pour une valeur maximum de 8000 € à la charge du bailleur. Un devis sera communiqué aux parties sous 8 jours. Ces équipements resteront en place à la fin du bail précaire.

Les Locaux sont situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont ils constituent le(s)

lot(s) n° 2, 3, 4, 113, 114, 115, 116, 117 .

Lot 2 : cent quarante-trois/dix millièmes (143/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 3 : cent cinquante-deux/dix millièmes (152/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 4 : cent quarante et un/dix millièmes (141/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 113 : cinq/dix millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 114 : cinq/dix millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 115 : cinq/dix millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 116 : cinq/dix millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 117 : cinq/dix millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le règlement de la copropriété ainsi que l'état descriptif de division sont annexés au présent bail.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
-	BD	111	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 22 a 57 ca

Contenance totale : 22a 57ca .

Le plan cadastral est annexé au présent bail.

Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués sont à usage de **commerce** .

Le PRENEUR exploitera les Locaux pour la ou les activités suivantes : **RESTAURATION** .

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Etablissement recevant du public

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de

son activité.

Lui ont été rappelées les règles de sécurité applicables et, notamment, l'obligation :

- de tenir un registre de sécurité,
- d'installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs,
- d'afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes de d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- d'utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- de ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le BAILLEUR déclare que les locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des travaux de mise aux normes pour son activité. A cette fin, le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux en termes d'accessibilité.

Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée ferme de 5 mois et 26 jours qui prendra effet le 05/07/2024 pour se terminer irrévocablement le 31/12/2024 .

Le Preneur est d'ores et déjà mis en demeure par les présentes d'avoir à libérer les locaux loués le jour même de l'expiration du présent contrat de Bail et pour ce faire, à déménager tous objets mobiliers et à remettre les clés au Bailleur, les parties entendant explicitement exclure toute tacite reconduction, et ce même nonobstant d'éventuels délais qui pourraient être accordés au Preneur pour la restitution des Locaux Loués, ceux-ci n'ayant pas pour effet de prolonger la location au-delà du 31/12/2024 .

Dans l'hypothèse, où à l'expiration du présent bail dérogatoire, un bail commercial viendrait à naître conformément à l'article L. 145-5 du Code de commerce, les parties conviennent d'appliquer à ce bail les stipulations du présent contrat, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux.

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel net de dix-neuf mille six cent quatre-vingts euros (19680 €).

La présente location étant consentie pour une durée inférieure à un an, le loyer total pour la durée ferme de 5 mois et 26 jours est de : Neuf mille cinq cent soixante-quinze euros et quarante-huit centimes (9 575,48 €) soit mille trois cent soixante-quinze euros et quarante-huit centimes (1375,48 €) hors charges pour la location du 05/07/24 au 31/07/2024 puis 1640 € par mois.

Charges mensuelles :

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de deux cent dix euros (210 €).

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables le premier jour de chaque mois, à terme à échoir entre les mains du

BAILLEUR ou de son mandataire par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par prélèvement automatique sur son compte bancaire au plus tard le 05 de chaque mois . A cet effet, le PRENEUR a communiqué ce jour ses références bancaires complètes et autorise par les présentes le prélèvement sur son compte des sommes relatives au Loyer et charges. Le PRENEUR s'engage par ailleurs à faire les démarches nécessaires auprès de sa banque afin que les sommes relatives au Loyer et aux charges soient prélevées automatiquement.

Le locataire paiera le loyer entre les mains de l'agence CENTURY 21 Immobillevue , mandataire désigné par le BAILLEUR, dont les coordonnées figurent au début du présent bail.

Le montant à régler chaque mois au titre de la location pour un mois plein est de mille huit cent cinquante euros (1850 €) charges de copropriété comprises.

Le PRENEUR prendra à sa charge la taxe foncière de l'année en cours, au prorata temporis de la durée d'occupation du local commercial, en sus du loyer et des charges citées précédemment.

Il a été convenu avec les parties que ce présent bail dérogatoire sera automatiquement résilié le 31/12/2024. et qu'un nouveau bail commercial sera validé entre les parties pour un loyer annuel de 26 160 € (Vingt-six mille cent soixante).

Dépôt de garantie

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de mille six cent quarante euros (1640 €) correspondant à un mois de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est ou sera versée le jour de la signature du présent bail par virement .

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre au nombre de mois de loyer hors charges et hors taxes convenu.

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du PRENEUR, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

En cas de vente des murs, le PRENEUR consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au PRENEUR en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au PRENEUR afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR originaire sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le PRENEUR à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le PRENEUR.

Taxes, impôts, redevance et contributions

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le Preneur

Le Preneur s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.

Le Preneur sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le Bailleur

Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part :

- de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due, qui seront réglés par le Preneur sur présentations des justificatifs nécessaires, afférent tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués,

- de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires,
- les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
- les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Charges locatives

Consommations et abonnements du Preneur

Le PRENEUR paiera directement aux fournisseurs ses consommations de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants. Il est précisé que les consommations d'eau sont incluses dans les charges de copropriété, que le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR dès présentation des justificatifs.

Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au BAILLEUR et au PRENEUR.

Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR :

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au PRENEUR si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation (cassette de climatisation, système de ventilation mécanique, VMC double flux - hors groupes restant à la charge du bailleur -, et autre système de traitement de l'air sauf s'ils rentrent dans le cadre de l'activité du PRENEUR), de chauffage ou de refroidissement (puits canadien, centrale de géothermie..).) et de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, d'entretien, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le PRENEUR dans les conditions normales de prix de marché ;
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
- les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
- toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
- les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur relève d'une obligation légale impérative ;
- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translators, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydômes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude;
- le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/

entretien/réfection/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs.

Seront également supportés par le Preneur les frais et primes d'assurances contractées par le Bailleur, ainsi que celle contracté par le ou les syndicats des copropriétaires de l'Ensemble immobilier pour les assurer ainsi que tous les biens meubles ou immeubles les constituant à savoir : responsabilité civile, multirisques et notamment les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces -, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du Preneur.

Régime des charges

Facturation des charges

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au Bailleur, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures.

Pour la première année du Bail, le montant de **la provision sur charges relatives aux Locaux Loués s'élève à la somme de 210 € par mois**.

Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

Régularisation des charges

Le Bailleur procédera chaque année à une régularisation sur charges.

Quote-part des charges

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément au règlement de copropriété.

Entretien - Réparations - Accession

Réparations et entretien des Locaux Loués

Le PRENEUR devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au

titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Il est ici rappelé que le donneur d'ordre devra, conformément aux dispositions de l'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis, faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante.

Travaux prescrits par l'Administration

Le Preneur effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou adaptation directement liés à son activité qui pourraient être rendu nécessaires et obligatoires sous peine de sanction par la réglementation présente ou à venir, durant l'exécution du Bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef.

En tout état de cause, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration dans le cadre de l'exercice de son activité (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.), dès lors qu'il ne s'agit pas de simple recommandation.

Etant entendu que si les travaux ci-dessus relèvent des grosses réparations et travaux énumérés à l'article 606 du Code Civil, ils seront effectués par le Bailleur à ses frais, à charge pour le Preneur d'en informer préalablement le Bailleur.

Le Preneur effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou adaptation directement liés à son activité qui pourraient être rendu nécessaires et obligatoires sous peine de sanction par le syndicat des copropriétaires "LES MARINAS DE CASSY", durant l'exécution du Bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef.

Restitution des Locaux Loués

Le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués en **parfait** état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

Le Preneur devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 48 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le Bailleur. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires. Il les notifiera au Preneur dès réception.

Les parties disposeront d'un délai de quinze (15) jours pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur, ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, ce dernier devra saisir, dans un délai de quinze (15) jours suivant la fin du délai de quinze (15) jours précité le magistrat des référés aux fins de désignation d'un expert qui aura pour mission de chiffrer les travaux incombant au Preneur. A défaut, le Preneur sera considéré comme les ayant acceptés.

Lors du départ du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Accession

Le Bailleur accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux

plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Le Preneur devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le Bailleur pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du Preneur, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitable en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du Preneur, pendant une durée supérieure à six mois ou supérieure à la durée du bail restant à courir, et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, et sauf faute avérée de sa part, le Preneur sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Travaux

Travaux du Preneur

Processus d'autorisation des travaux

a°) Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au Bailleur à titre d'information le dossier travaux;

b°) Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le Preneur s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au Bailleur à première demande de sa part.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le Bailleur devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.

Pour la réalisation de ses travaux, le Preneur s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du Bailleur et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'Immeuble

Afin de permettre au Bailleur de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au Bailleur de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au Bailleur.

Plaques et enseignes

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété et du Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites

installations.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

Travaux du Bailleur

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le Bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du Preneur.

Le Bailleur prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le Preneur desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du Preneur.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur et sans indemnité.

Jouissance des lieux

Le Preneur s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Il s'engage notamment :

- à laisser le Bailleur, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir garnis de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Assurances

Le Bailleur souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde,

contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le Preneur assurera en outre :

-le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;

-sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le Preneur fournira au Bailleur, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Sous-location - Cession

Exploitation personnelle :

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du Preneur ou conjointement avec lui.

Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Cession :

Toute cession du droit au bail est interdite.

Responsabilité et recours

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le Bailleur devant cependant si nécessaire apporter son aide au Preneur pour le rétablissement à bref délai des services précités.

3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du Bailleur.

4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation ou de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu débiteur envers le Bailleur (notamment, pénalité de retard contractuelle, intérêts, complément de dépôt de garantie, frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite...), qu'elles trouvent leur source dans le présent contrat, ses avenants, une décision judiciaire ou la Loi, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent contrat, un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée par exploit du commissaire de justice, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois de la signification de commissaire de justice.

Il est convenu par les parties que le paiement revenu impayé dans le délai du mois n'est pas suffisant pour faire obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire, nonobstant la remise de toute quittance.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des Locaux Loués.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un mois – sauf urgence – après une simple notification par lettre recommandée avec AR restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, au risque et frais du Preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts.

L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement et de procédure, le droit proportionnel dû au commissaire de justice, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige en s'engageant à rembourser le Bailleur à première demande, sous sanction de la présente clause.

Les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

Environnement

Etat des risques et pollutions (ERP)

Un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail car les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare au Locataire n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Amiante

Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le « dossier amiante parties privatives » est remis au PRENEUR.

Il est consultable auprès de CENTURY 21 IMMOBELLEVUE .

Le dossier technique amiante relatif parties communes de l'immeuble est consultable auprès de CABINET GALLIEN

ou de tout autre syndic de copropriété qui lui succèderait .

Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le BAILLEUR ne pourra être tenu à aucune garantie envers le PRENEUR qui l'accepte expressément.

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du Bailleur relativement à d'éventuels manquements contractuels du Preneur ne pourra emporter novation au présent Bail. Le Preneur ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le Bailleur ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du Bailleur, et ce, sous la sanction, s'il plaît au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au Preneur qu'expressément et par écrit.

Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par le MANDATAIRE qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **cinq mille sept cent cinquante euros HT (5750 € HT)**, **six mille neuf cents euros TTC (6900 € TTC)**, conformément au mandat écrit portant le numéro **1278** .

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par le Preneur et ils seront exigibles le jour de la signature du présent bail .

Formalités - Frais - Election de domicile

Le Preneur sera redevable des frais et honoraires de tous les actes qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

En cas de procédure, les honoraires d'avocats et de commissaire de justice seront à la charge exclusive du Preneur.

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du Preneur.

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le BAILLEUR fait élection de domicile à l'adresse de son domicile indiquée en tête du présent et le PRENEUR dans les Locaux Loués.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution, ce qu'elles acceptent. Dans le cadre de ces traitements, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à la constatation, l'exercice ou la défense en justice de droits qui en découlent.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE à des fins de marketing direct, de gestion interne ou d'études statistiques.

- ☐ **En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément .**
☐ **En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément .**

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à IMMOBELLEVUE@CENTURY21FRANCE.FR . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Annexes

Sont annexés au présent bail :

- le règlement de copropriété
- le dossier de diagnostics techniques
- le diagnostic de performance énergétique
- l'état des risques et pollutions
- le diagnostic technique amiante
- Le Plan Cadastal

DATE ET SIGNATURES

Fait à ANDERNOS-LES-BAINS et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigs, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certification.fr

Signatures électroniques du document et de ses 5 annexes

Département :
GIRONDE

Commune :
LANTON

Section : BD
Feuille : 000 BD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

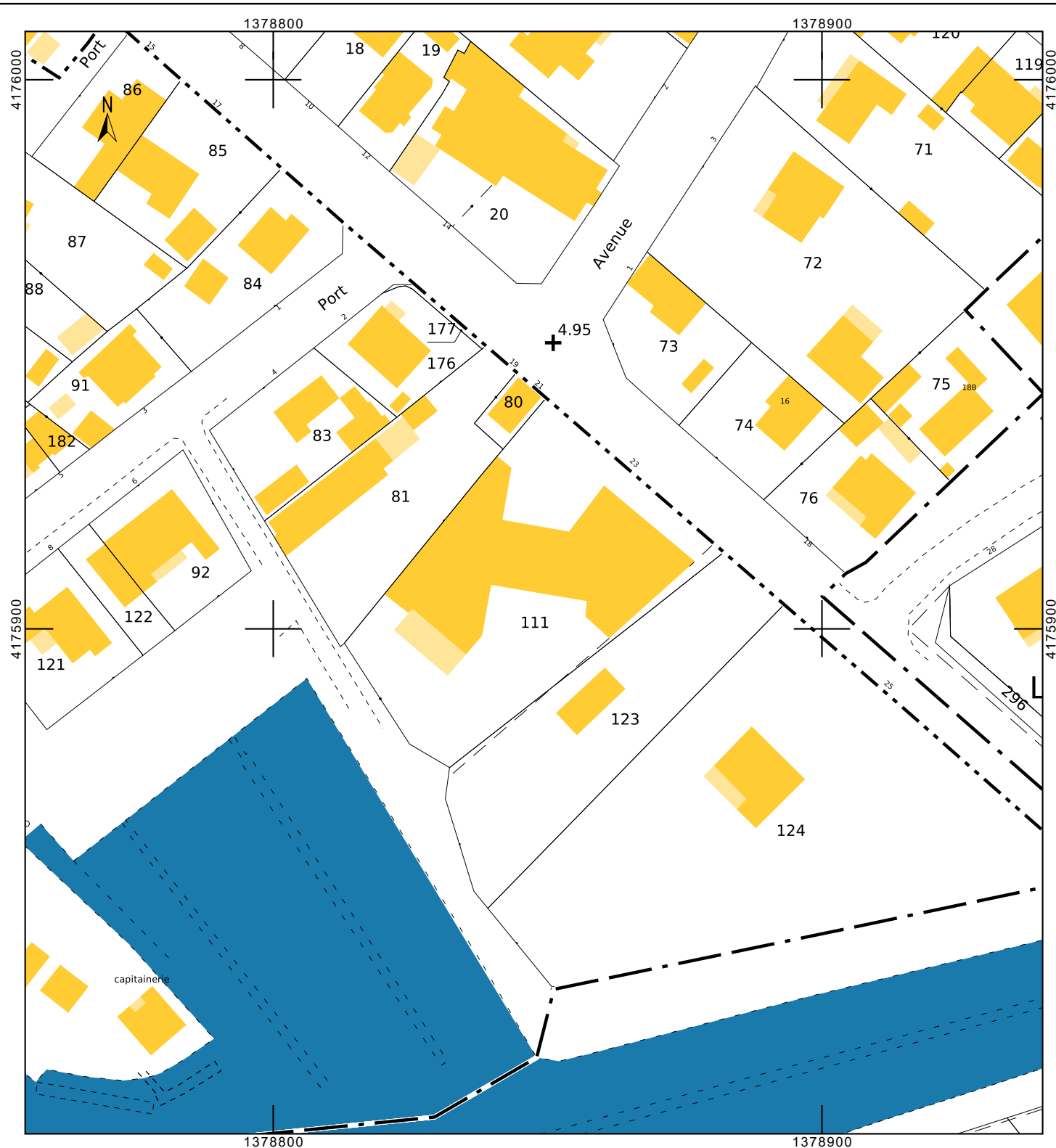
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

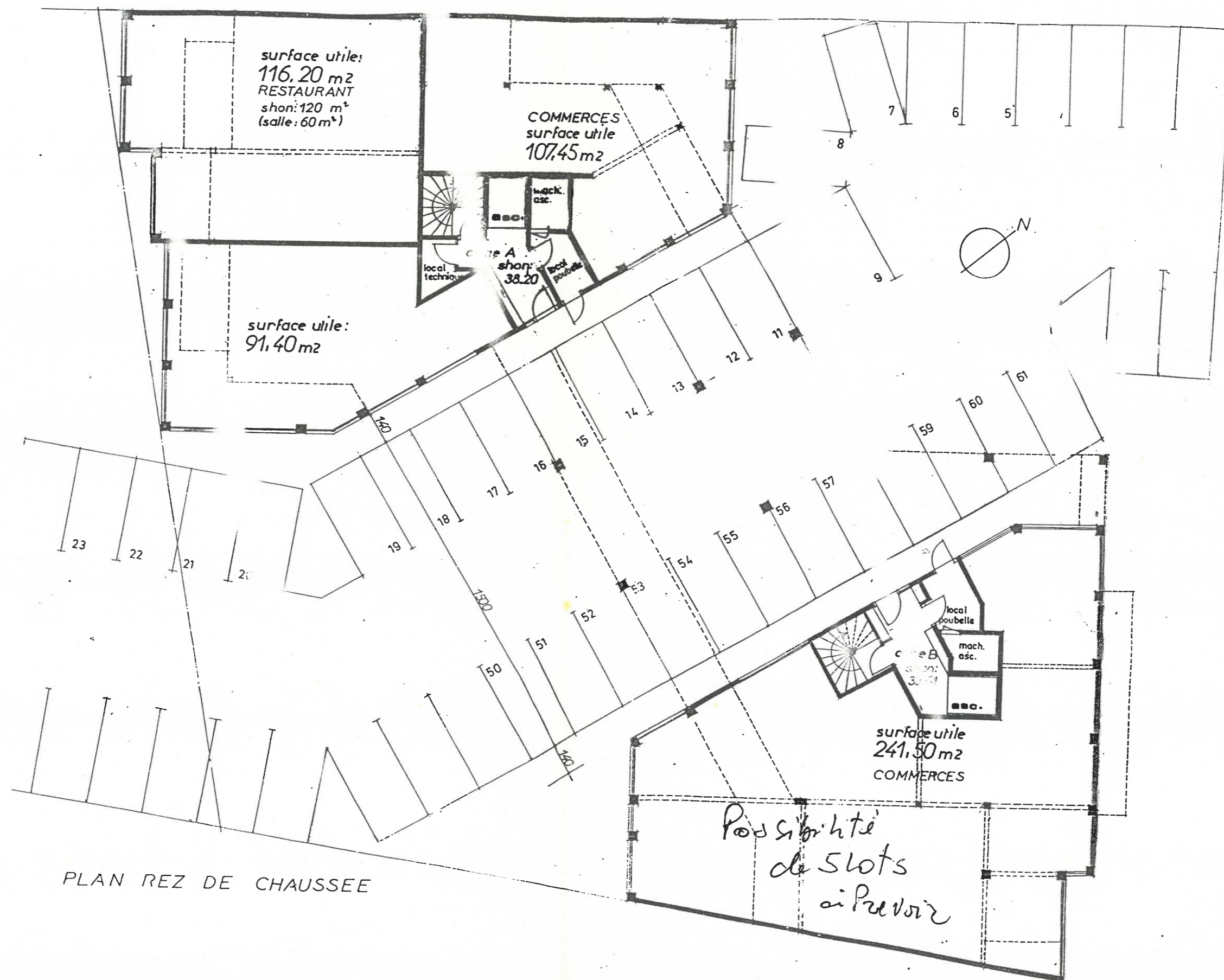
cadastre.gouv.fr

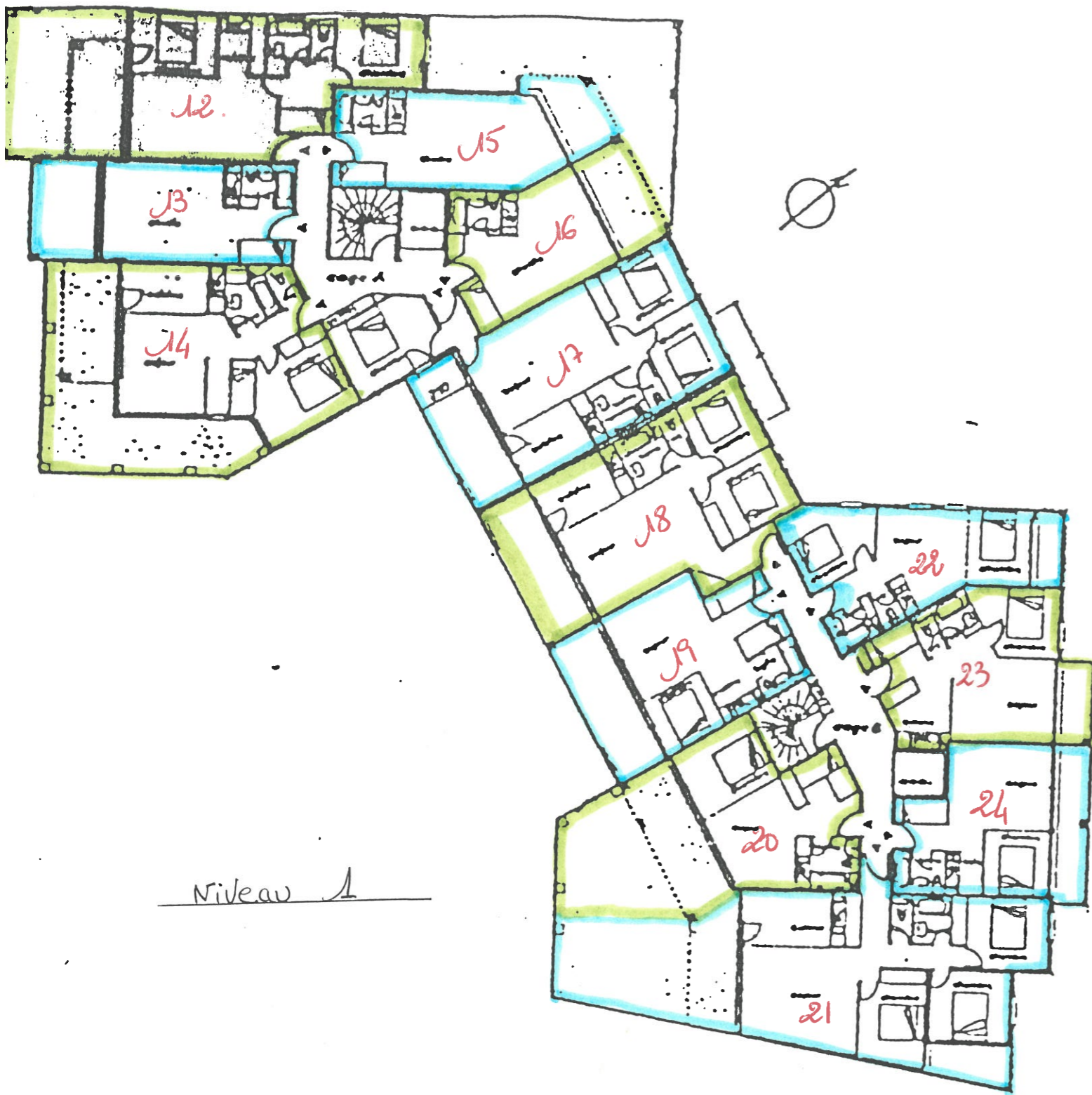






PLAN REZ DE CHAUSSEE



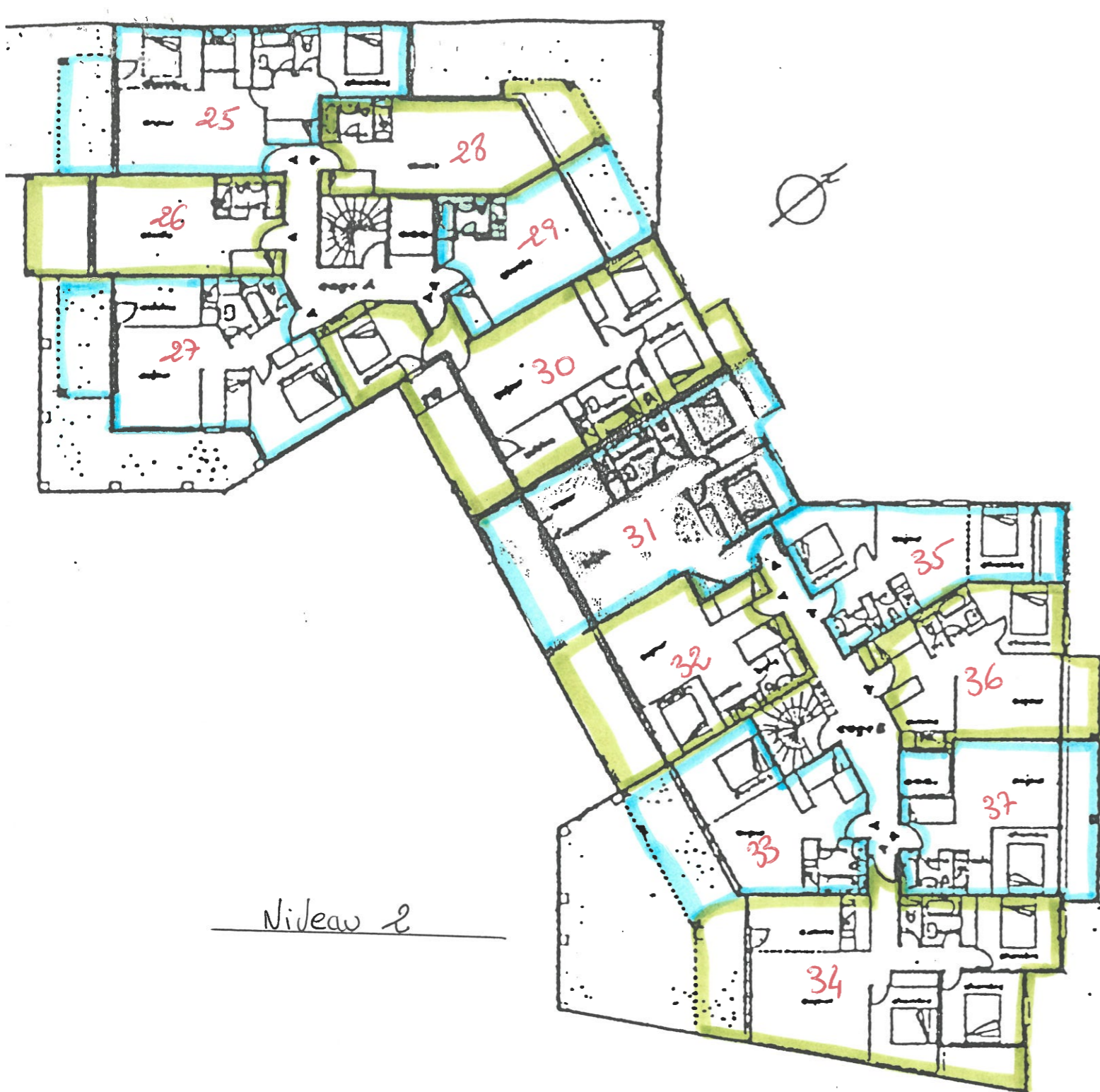


Niveau 1

PC

reçu par M. RADOT Notaire à
ZADOUA-BOUSS

[Signature]



Niveau 2

fc

Approuvé à la minute d'un acte
par M. BADOT Notaire
à PARIS



Niveau 3

FC

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^r RADOT Notaire à
ANDRENOU-les-Bains

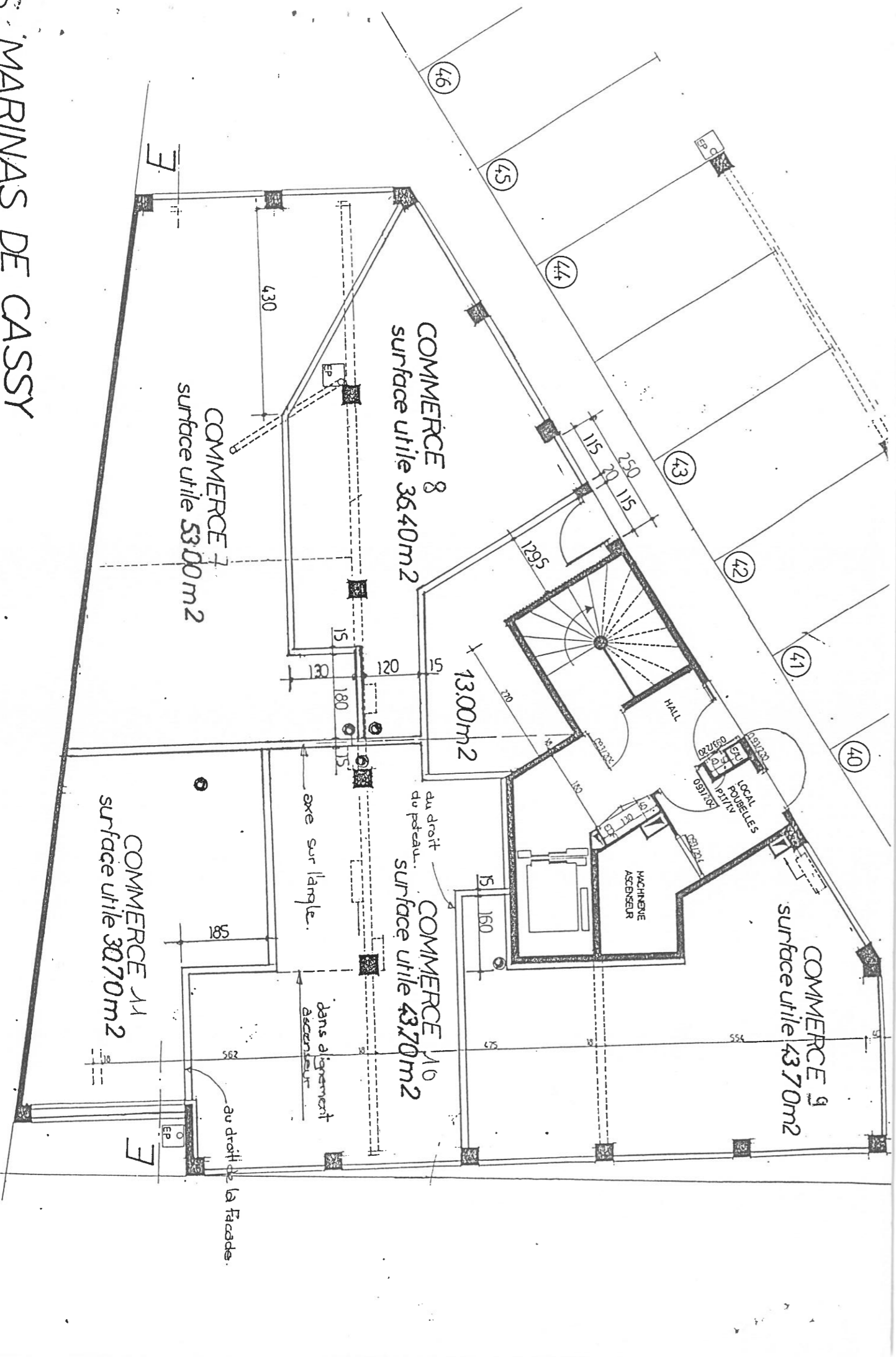
Annexe 3 au plan de l'Etat
reçu par M. RADOT Notaire à
ANDERECOT-les-Bains

André

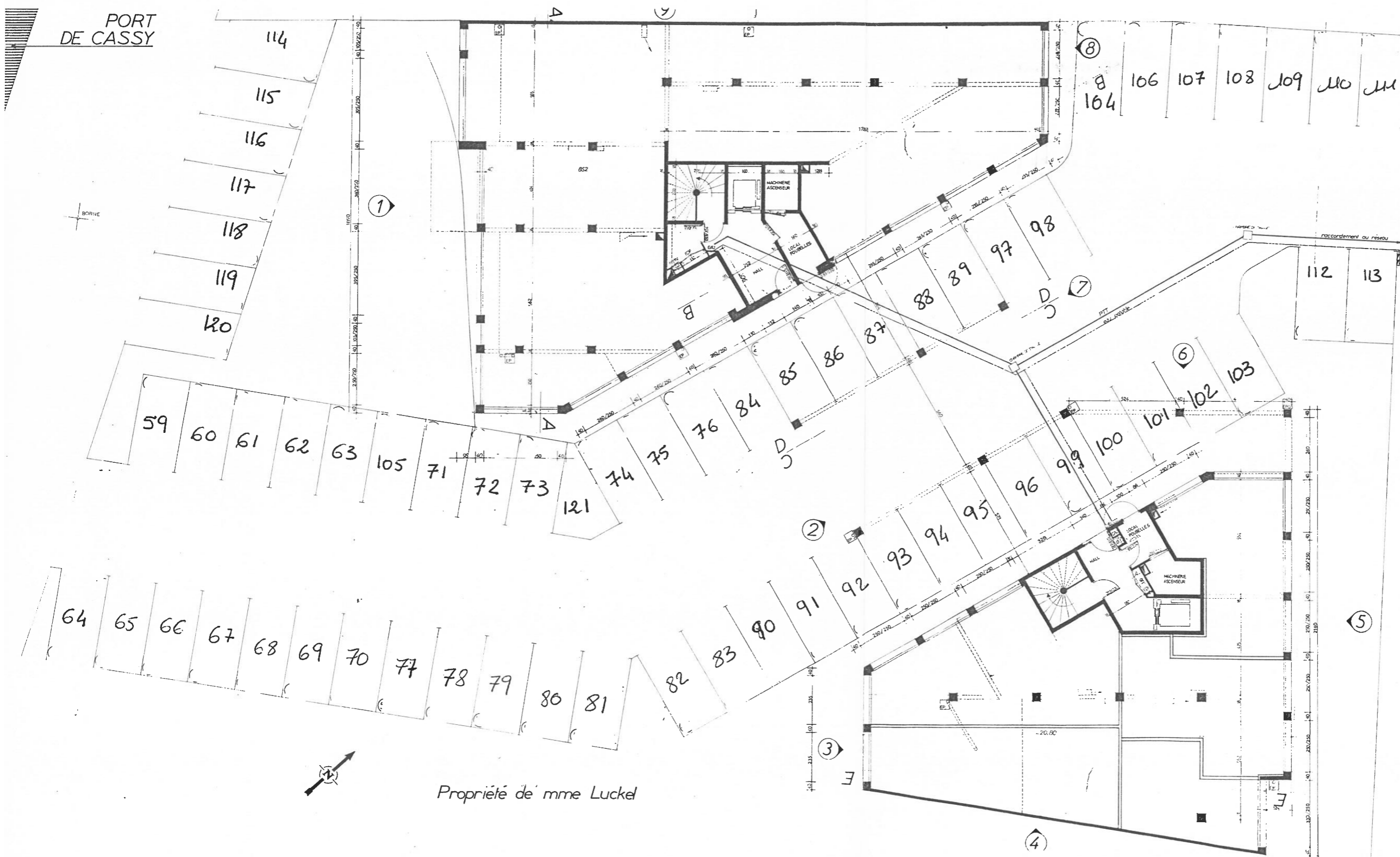


Niveau 4

fe



PORT
DE CASSY



REALISATION
47 Logements & Commerces
 Avenue de la République 35 155 LANTON

Dossier d'Appel d'Offres

**Maître
d'Ouvrage**

SCI
"Les Marins de Cergy"
8 rue du Colonne 93000 BORDEAUX

**Maître
d'Œuvre**

2	Plan 2 de Chaussée
---	--------------------

(A) (B) (C) (D) (E) (F) (G)

CABINET AGENDA BORDEAUX-ROYAN
389 avenue d'Arès
33200 BORDEAUX
Tél. : 05-56-02-94-26 – Fax : 05-56-08-28-92
Mail : agenda.bordeaux@gmail.com

RAPPORT DE MISSION DE COMPLEMENT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-20, R1334-21 et R1334-23 à R1334-29-3
du Code de la Santé Publique – Arrêtés du 12/12/2012

Dossier N° 16-01-015



Adresse de l'immeuble

21 avenue de la République
Résidence Les Marinas de Cassy
33138 LANTON

Date d'édition du rapport : 10/01/2016

Responsable du Cabinet AGENDA : Mme Sylvie LARRIEU & Mr Philippe LAMIABLE

Opérateur(s) de repérage : Baptiste BODEVEN

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut notamment être utilisé pour la mise à jour du dossier technique amiante (DTA). Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

www.agendadiagnostics.fr

Amiante – Métrage – Plomb – Termites – DPE – Electricité – Gaz – Etat des Lieux
– Diagnostic technique immobilier – Dossier technique Amiante

Siret 44922102700021 - APE 742C
Assurance ALLIANZ Police n° 49 366 477 Adhésion n° GS TO 146 785 - Garantie 3.000.000 €

CONCLUSION

Cadre de la mission

Intitulé de la mission

Complément de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Cadre juridique

- ▶ Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-20, R1334-21 et R1334-23 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique
- ▶ Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- ▶ Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Objectif de la mission

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnées à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

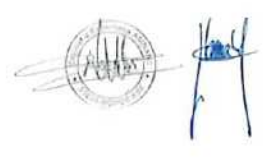
Périmètre de repérage

Néant

Synthèse du repérage

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Dossier n° : 16-01-015
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA BORDEAUX-ROYAN
Responsable : Mme Sylvie LARRIEU & Mr Philippe LAMIABLE
Opérateur(s) de repérage : Baptiste BODEVEN
Mission réalisée le(s) : 08/01/2016
 Fait à BORDEAUX, le 10/01/2016, en deux (2) exemplaires originaux.


 Mme Sylvie LARRIEU & Mr Philippe LAMIABLE

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant.

Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant.

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Programme de repérage

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste A	
Composant à sonder ou à vérifier	
Flocages	
Calorifugeages	
Faux plafonds	

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	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, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Mode opératoire

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.




Constatations diverses

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquettes, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériaux pouvant masquer un élément, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Les parties d'ouvrage et éléments inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous faces de planchers n'ont pas pu être contrôlées, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE


Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

Caractéristique		Identifiant	Commentaire
Élément de construction		N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa description courante et sa description réglementaire
		Désignation	Description courante de l'élément de construction
		Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements			Prélèvement (P001 : référence du prélèvement) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté
			Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif D001 : référence de la décision opérateur ZSO : zone de similitude d'ouvrage (se réfère à un prélèvement sur un matériau ou produit de même nature) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté
			Présence d'amiante
		?	Prélèvement en attente de résultat d'analyse
			Les matériaux et produits dont la référence de prélèvement est identique sont de même nature et possèdent les mêmes caractéristiques techniques : quand 'Prélèvement'/'Nombre' = 0 (cf. 'Matériaux ou produits ...'), c'est qu'un sondage a été réalisé pour s'assurer de ces similitudes
		ZH	Zone homogène : partie d'un immeuble bâti présentant des similitudes sur le type de matériau ou produit, la présence d'une protection, l'état de dégradation, l'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, l'usage des locaux
Paroi		A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
		SO	Sol
		PL	Plafond
État de conservation (EC)		1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
		EP, AC1 ou AC2	Classification des autres matériaux et produits (arrêté du 12/12/2012)
Justification			Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras sur fond gris correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les lignes d'éléments de construction sur fond blanc correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

Local	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Commerce Rez-de-chaussée Salle de restaurant et bar 	1	Sol Carrelage		
	2	Plinthe(s) .Bois .Peinture		
	3	Mur(s) Lambris bois .Peinture		
	4	Plafond Lambris bois et dalles de faux-plafond		
	5	Porte et bâti Aluminium et bois .Peinture		
	6	Baie vitrée Aluminium		
Commerce Rez-de-chaussée Sanitaires 	7	Sol Carrelage		
	8	Plinthe(s) Carrelage		
	9	Mur(s) Lambris bois et faïence .Peinture		
	10	Plafond Dalles de faux plafond démontable		
	11	Porte et bâti .Bois .Peinture		
	12	Canalisations PVC et métal		
Commerce Rez-de-chaussée Cuisine 	13	Sol Carrelage		
	14	Plinthe(s) Carrelage		
	15	Mur(s) Peinture et faïence		
	16	Plafond Dalles de faux plafond démontable en plâtre		
	17	Porte et bâti .Bois .Peinture		
	18	Canalisations PVC et métal		
Commerce Rez-de-chaussée Réserve 	19	Sol Carrelage		
	20	Plinthe(s) Carrelage		
	21	Mur(s) .Béton .Peinture		
	22	Plafond .Béton .Peinture		
	23	Porte et bâti Aluminium		
	24	Fenêtre et bâti Aluminium		
	25	Canalisations PVC et métal		
Commerce Rez-de-chaussée Plonge 	26	Sol Carrelage		
	27	Plinthe(s) Carrelage		
	28	Mur(s) Peinture et faïence		
	29	Plafond Dalles de faux plafond démontable en plâtre		
	30	Porte et bâti .Bois .Peinture		
	31	Canalisations PVC et métal		

Local	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Commerce Rez-de-chaussée Terrasse 	32	Fenêtre et bâti Aluminium		
	33	Sol Plancher bois		
	35	Mur(s) .Béton .Peinture		
	36	Pergola .Bois		
	37	Porte et bâti Aluminium		
	38	Baie vitrée Aluminium		

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Sur décision de l'opérateur

Néant.

Après analyse

Néant.

Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante

Sur décision de l'opérateur

Néant.

Après analyse

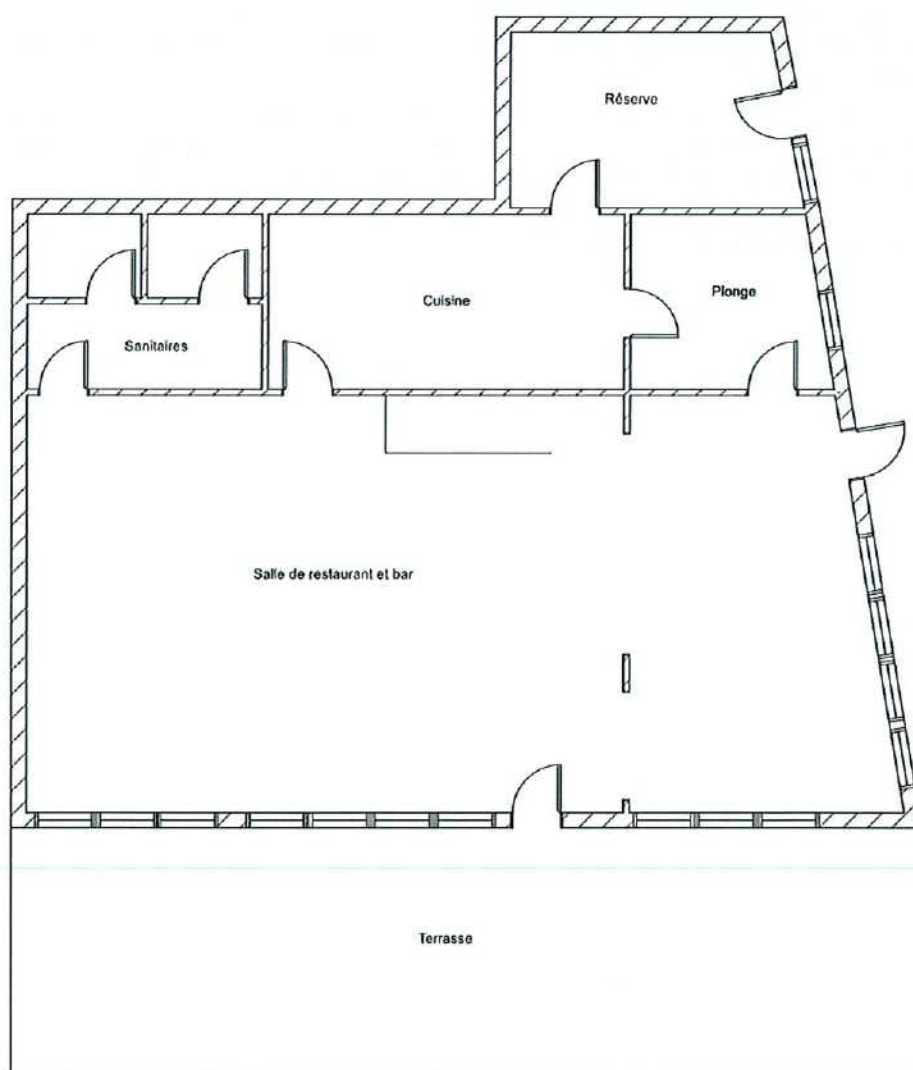
Néant.

ANNEXES

Plans et croquis

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i>	21 avenue de la République Résidence Les Marinas de Cassy 33138 LANTON
<i>N° dossier :</i>	16-01-015			
<i>N° planche :</i>	1/1	<i>Version :</i>	1	<i>Type :</i> Croquis
<i>Origine du plan :</i>	Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau :</i>	Commerce - Rez-de-chaussée

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende				
⊙	Sondage	1	Zone amiantée	Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond : – Au numéro de l'élément de construction, pour les zones et les éléments amiantés ; – À la référence du prélèvement ou du sondage, pour les prélèvements et les sondages.
⊗	Prélèvement	1	Élément amianté	

Notice d'information

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 (épandements 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 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.

Rapports précédemment réalisés

Néant.

Certifications



La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

BODEVEN Baptiste
sous le numéro 15-544

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante | Prise d'effet : 10/03/2015 | Validité : 09/03/2020 |
| | Arrêté du 21 novembre 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE individuel | Prise d'effet : 10/03/2015 | Validité : 09/03/2020 |
| | Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 13 décembre 2011 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gaz | Prise d'effet : 13/04/2015 | Validité : 12/04/2020 |
| | Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 15 décembre 2011 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | CREP | Prise d'effet : 11/03/2015 | Validité : 10/03/2020 |
| | Arrêté du 21 novembre 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréés pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Termites | Prise d'effet : 11/03/2015 | Validité : 10/03/2020 |
| | Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 30 octobre 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Electricité | Prise d'effet : 13/04/2015 | Validité : 12/04/2020 |
| | Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 10 décembre 2009 | | |



Accréditation
N° 15-544
Certification de Personnes
Agencement 00000000-00

Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - 4 route de la Naus 91190 GIF SUR YVETTE - 01 64 46 63 24
www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR 20 V6 du 02 avril 2014

Autres documents joints

Néant

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En application de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 236 (V)

Réf dossier n° RC23022301



Type de bien : Local Commercial

Adresse du bien :

23 avenue de la république

33138 LANTON

Donneur d'ordre

Monsieur De vathaire Patrice
23 avenue de la république

33138 LANTON

Propriétaire

Monsieur De vathaire Patrice
23 avenue de la république

33138 LANTON

Date de mission

23/02/2023

Opérateur

MR CABIZOS REMY

Sommaire

RAPPORT DE SYNTHÈSE	3
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE	4
ANNEXES	9
ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION	9
ATTESTATION SUR L'HONNEUR	10
ATTESTATION D'ASSURANCE	11

RAPPORT DE SYNTHESE

Les présentes conclusions sont indiquées à titre d'information. Seuls les rapports réglementaires complets annexes comprises pourront être annexés à l'acte authentique.

Date d'intervention : **23/02/2023**

Opérateur : **MR CABIZOS REMY**

Localisation de l'immeuble		Propriétaire
Type : Local Commercial Adresse : 23 avenue de la république Code postal : 33138 Ville : LANTON	Etage : RDC N° lot(s) : na Lots divers : na Section cadastrale : na N° parcelle(s) : na N° Cave : na	Civilité : Monsieur Nom : De vathaire Patrice Adresse : 23 avenue de la république Code postal : 33138 Ville : LANTON

* na=non affecté

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

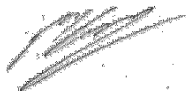
Etiquette : NEANT (voir recommandations)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

CF RAPPORT

Le présent document ne constitue qu'une note de synthèse provisoire. Elle ne pourra en aucun cas se substituer aux rapports réglementaires complets annexes comprises et ne peut être produite qu'à titre indicatif. Elle ne pourra être valablement annexée à l'acte authentique de vente du bien concerné.

Signature opérateur :



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : RC23022301

Valable jusqu'au : 22/02/2033

Le cas échéant, nature de l'ERP : 5ème catégorie :
établissements accueillant un nombre de personnes
inférieur au seuil dépendant du type d'établissement

Année de construction : Entre 1989 et 2000

Date rapport : 23/02/2023 Date visite : 23/02/2023

Diagnosticteur : MR CABIZOS REMY

Cachet et signature :

expertimmo
2 Rue Gambetta
24000 PERIGUEUX
T. 05 53 98 83 16
contact@groupeexpertimmo.com

Adresse : 23 avenue de la république

33138 LANTON

[] Bâtiment entier

Sth : 119,9 m²

[x] Partie de bâtiment (à préciser) :

Propriétaire :

Nom : De vathaire Patrice

Adresse : 23 avenue de la république

33138 LANTON

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : , ,

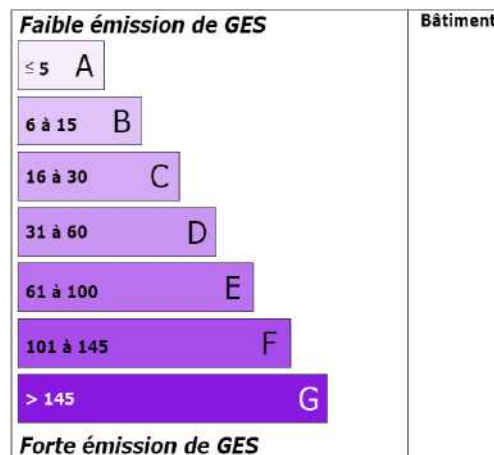
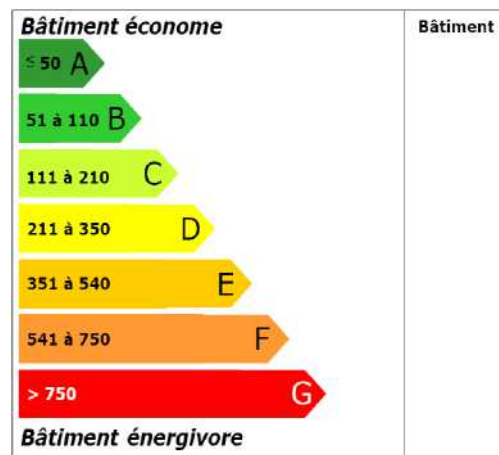
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWhEF	détail par énergie en kWhEP	
Bois, biomasse	0 kWhEF	0 kWhEP	0,00 € TTC
Electricité	0 kWhEF	0 kWhEP	0,00 € TTC
Gaz	0 kWhEF	0 kWhEP	0,00 € TTC
Autres énergies	0 kWhEF	0 kWhEP	0,00 € TTC
Production d'électricité à demeure	0	0 kWhEP	€ TTC
Abonnements			0,00 € TTC
TOTAL	0 kWhEP		0,00 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : 0,00 kWhEP/m².an

Estimation des émissions : 0,00 kg éqCO2/m².an



Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)		
Référence du logiciel validé : Expertec Pro (v 2.0)		
Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements		
Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : Inconnu (non isolé)	Système de chauffage : Panneaux rayonnant électriques ou radiateurs électriques NFC	Système de production d'eau chaude sanitaire : Chauffe-eau électrique installé entre 5 et 15 ans
Toiture : Mitoyen Terrasse (non isolé)	Système de refroidissement : Absence	Système d'éclairage : halogène
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtre simple vitrage métal Porte métal vitrée simple vitrage		Système de ventilation : VMC classique modulée > 1983
Plancher bas :		Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Non requis
Nombres d'occupants : 0	Autres équipements consommant de l'énergie : Absence	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh_{EP}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer les différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics culturels ou sportifs : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

▪

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

▪

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

▪

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

▪

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

▪

Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Eviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

▪

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille)

- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Eteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif.	L'attribution de certaines aides (primes et crédits d'impôt) est conditionnée à des plafonds de ressources. Les travaux engagés doivent respecter les caractéristiques exigées par les dispositifs d'aide*.
Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe eau thermodynamique.	L'attribution de certaines aides (primes et crédits d'impôt) est conditionnée à des plafonds de ressources. Les travaux engagés doivent respecter les caractéristiques exigées par les dispositifs d'aide*. Il est recommandé : - Température d'eau du ballon conseillée # 55°C - Fonctionnement pendant le tarif " heures creuses " - Pendant les périodes d'inoccupation importantes, arrêter le ballon et faire une remise en température, si possible, à plus de 60°C avant usage (légionelles).

COMMENTAIRES :

Factures de consommation d'énergies pour les postes chauffage et production d'eau chaude sanitaire non disponibles. (Non communiquées par le propriétaire).

Il n'a pu être établi dans ces conditions une estimation des consommations ni les « étiquettes énergie et climat » requis dans l'arrêté du 8 février 2012. Le diagnostic de performance énergétique se limite donc à un descriptif sommaire du bien, de son enveloppe, de ses caractéristiques thermiques et de ses équipements énergétiques.

LES TRAVAUX SONT A REALISER PAR UN PROFESSIONNEL QUALIFIE.

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

WWW.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR, RUBRIQUE PERFORMANCE ENERGETIQUE

WWW.ADEME.FR

**Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par
QUALIXPERT
LCC 17 - RUE BOREL - 81100 CASTRES**

ANNEXES

ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION



Certificat N° C3332

Monsieur Rémy CABIZOS

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N° 44094
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
WWW.COFRAC.FR

Amiante sans mention	Certificat valable Du 27/11/2020 au 26/11/2027	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 27/11/2020 au 26/11/2027	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 27/11/2020 au 26/11/2027	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 04/01/2021 au 03/01/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 04/01/2021 au 03/01/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 04/01/2021 au 03/01/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 05 janvier 2021

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 12, rue Bayle - 81000 CASTELLS
Tél. 05 63 72 04 13 - Fax 05 63 73 10 87 - www.qualixpert.com
qualixpert est un service de LCC QUALIXPERT - RCS Castels 5001 485 037 822 00018

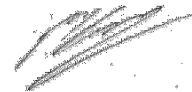
ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, MR CABIZOS REMY, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par un opérateur :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de € par sinistre et € par année d'assurance),
- n'ayant 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 constituant le Dossier de Diagnostic Technique.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sincères salutations.



ATTESTATION D'ASSURANCE



Assurance et Banque

ATTESTATION D'ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés **AGENCE CALVET**, 8 rue du 5^{ème} régiment de chasseurs 24000 PERIGUEUX, ,
certifions que :

SARL SEGUIER - EXPERTIMMO
2 RUE GAMBETTA
24 000 PERIGUEUX

est garantie auprès de **AXA FRANCE IARD**, 313 Terrasses de l'Arche 92 727 NANTERRE

par le contrat **Responsabilité Civile Professionnelle N°6930372704** pour l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Période de validité du 01/01/2023 au 31/12/2023

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et ne peut engager l'Assureur en
dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à PERIGUEUX
Le 3 janvier 2023
Sandra CALVET
Agent Général AXA
N° Orias 14005950 - www.orias.fr
3 rue du 5^{ème} Régiment de Chasseurs - 24000 Périgueux
Tél. : 05 53 54 74 86
E-mail : agence.calvet@axa.fr

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 4265_033162_21354919_ERPS

Mode COMMANDE CADASTRE***

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de Thomas de RICAUD

Date de réalisation : 2 décembre 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

23 avenue de la République

33138 Lanton

Référence(s) cadastrale(s):

BD0111

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur

M. de VATHAIRE

Locataire

SAS LA CARRELET DE CASSY



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	Feu de forêt	approuvé	30/03/2010	oui	oui	p.3
PPRn	Inondation Par submersion marine	approuvé	19/04/2019	oui	oui ⁽¹⁾	p.3
PPRn	Inondation Submersion marine (changement...	approuvé	19/04/2019	oui	oui ⁽¹⁾	p.4
PPRt	Effet de surpression DGA	approuvé	13/05/2013	non	non	p.5
PPRt	Projection DGA	approuvé	13/05/2013	non	non	p.5
⁽¹⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	21/02/2019	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽²⁾				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo 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 Sociétés 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.

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Résiduel
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Non	0 site* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.







(2) 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).

(3) 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.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

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.

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 FAIBLE (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	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.

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

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo 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.

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	8
Déclaration de sinistres indemnisés.....	9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	11
Annexes.....	12

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo 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 Sociétés 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.

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 : 02/12/2024

Parcelle(s) : BD0111

23 avenue de la République 33138 Lanton

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 ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Submersion marine ☒

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Mvt terrain-Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☒

autre ☐

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☒ 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 ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐

Affaissement ☐

Effondrement ☐

Tassement ☐

Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

autre ☐

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐ non ☒

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 ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☐

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 réglementaire

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

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Forte

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

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

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

Faible

Faible avec facteur de transfert

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 ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 33-2019-02-21-004 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 ☒

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

Bailleur

M. de VATHAIRE

à

le

Locataire

SAS LA CARRELET DE CASSY

à

le

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité

Attention ! SIS 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 COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

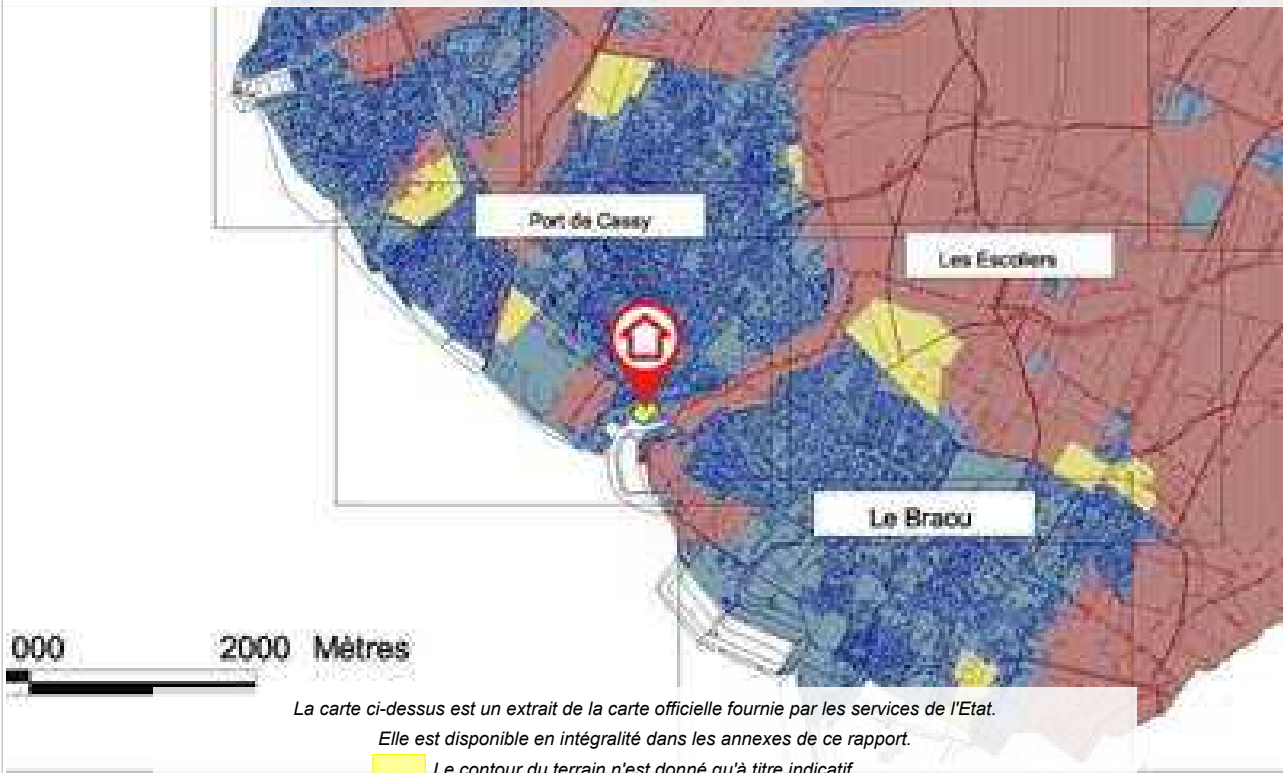
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, 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.

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/03/2010

Concerné*

Les Bruyères* Le bien se situe dans une zone bleue.



Inondation

PPRn Par submersion marine, approuvé le 19/04/2019 (multirisque)

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone bleu foncé.



Inondation

PPRn Submersion marine (changement climatique), approuvé le 19/04/2019 (multirisque)


Concerné*

* Le bien se situe dans une zone bleu clair et une zone bleu foncé.



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.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

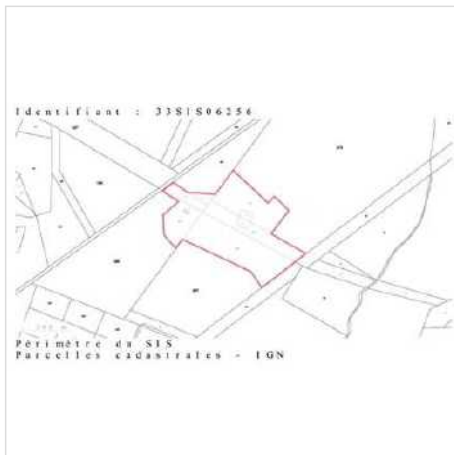
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRt multirisque, approuvé le 13/05/2013

Pris en considération : Effet de surpression, Projection



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



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
Marée de tempête	10/02/2024	11/02/2024	27/04/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/05/2020	11/05/2020	24/10/2020	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/07/2013	27/07/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	28/02/2010	28/02/2010	13/03/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	15/07/2003	15/07/2003	15/01/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/07/2003	15/07/2003	23/04/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine - Glissement de terrain	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)				<input type="checkbox"/>

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 : Lanton

Adresse de l'immeuble :
 23 avenue de la République
 Parcelle(s) : BD0111
 33138 Lanton
 France

Etabli le : _____

Bailleur : _____

M. de VATHAIRE

Locataire : _____

SAS LA CARRELET DE

CASSY

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 19/04/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "Concessionnaire." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Cuve à combustible." : référez-vous au règlement, page(s) 52
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Dispositif d'occultation d'ouverture." : référez-vous au règlement, page(s) 53
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Distribution en fluide et leur alimentation." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Emprise de bassin ou piscine." : référez-vous au règlement, page(s) 52
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Etablissement culturel ou administration." : référez-vous au règlement, page(s) 57
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Etablissement de soin aux personnes." : référez-vous au règlement, page(s) 56
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Etablissement scolaire." : référez-vous au règlement, page(s) 56
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Gestionnaire d'établissement ou installation requis pour la protection civile." : référez-vous au règlement, page(s) 57
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Gestionnaire de réseau de transport en commun." : référez-vous au règlement, page(s) 58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Responsable de société concessionnaire de réseau de distribution de fluides (eau, énergie, télécommunications?), d'établissement de soin aux personnes, d'établissement scolaire (y compris crèche et établissement similaire), d'établissement culturel ou d'administration, d'établissement requis pour la protection civile, de société concessionnaire de transport en commun." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Stockage de produit dangereux ou de tous produit susceptible de polluer par contact avec l'eau." : référez-vous au règlement, page(s) 52

Pour le PPR « Feu de forêt » approuvé le 30/03/2010, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 16,17

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 19/04/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "Concessionnaire." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- En zone "Bleue foncé" et sous la condition "Cuve à combustible." : référez-vous au règlement, page(s) 52
- En zone "Bleue foncé" et sous la condition "Dispositif d'occultation d'ouverture." : référez-vous au règlement, page(s) 53
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Distribution en fluide et leur alimentation." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- En zone "Bleue foncé" et sous la condition "Emprise de bassin ou piscine." : référez-vous au règlement, page(s) 52
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Etablissement culturel ou administration." : référez-vous au règlement, page(s) 57
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Etablissement de soin aux personnes." : référez-vous au règlement, page(s) 56
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Etablissement scolaire." : référez-vous au règlement, page(s) 56
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Gestionnaire d'établissement ou installation requis pour la protection civile." : référez-vous au règlement, page(s) 57
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Gestionnaire de réseau de transport en commun." : référez-vous au règlement, page(s) 58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "Responsable de société concessionnaire de réseau de distribution de fluides (eau, énergie, télécommunications?), d'établissement de soin aux personnes, d'établissement scolaire (y compris crèche et établissement similaire), d'établissement culturel ou d'administration, d'établissement requis pour la protection civile, de société concessionnaire de transport en commun." : référez-vous au règlement, page(s) 55
- En zone "Bleue foncé" et sous la condition "Stockage de produit dangereux ou de tous produit susceptible de polluer par contact avec l'eau." : référez-vous au règlement, page(s) 52

Documents de référence

- > Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 19/04/2019 (disponible en mairie ou en Préfecture)
- > Règlement du PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/03/2010
- > Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 19/04/2019
- > Note de présentation du PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/03/2010

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 en date du 02/12/2024 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 Feu de forêt et par la réglementation du PPRn Feu de forêt approuvé le 30/03/2010. Le bien se situe dans une zone bleue.
 - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque Inondation Par submersion marine et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 19/04/2019. Le bien se situe dans une zone bleu foncé.

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

Conclusions (suite)

- Le risque Inondation Submersion marine (changement climatique) et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 19/04/2019. Le bien se situe dans une zone bleu clair et une zone bleu foncé.
- Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.



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 Feu de forêt, approuvé le 30/03/2010
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 19/04/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 19/04/2019
- 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.



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 Benauges» 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, CUBNEZAI, 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, LE GE 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, MARCENAI, MARGAUX-CANTENAC, MARIONS, MARSAS, MARTIGNAS SUR JALLE, MARTILLAC, MAZION, MERIGNAC, MESTERRIEUX, MIOS, MOMBRIER, MONGAUZY, MONSEGUR, MONTAGNE, MONTAGUODIN, 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, PONDURAT, PORCHERES, Le PORGE, PORTETS, Le POUT, PREIGNAC, PRIGNAC et MARCAMP, 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 CIER, SAINT CIER d'ABZAC, SAINT CIER de CANESSE, SAINT CIER 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

DDTM33 - 33-2019-07-23-004 - 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

PPRIF DE LANTON

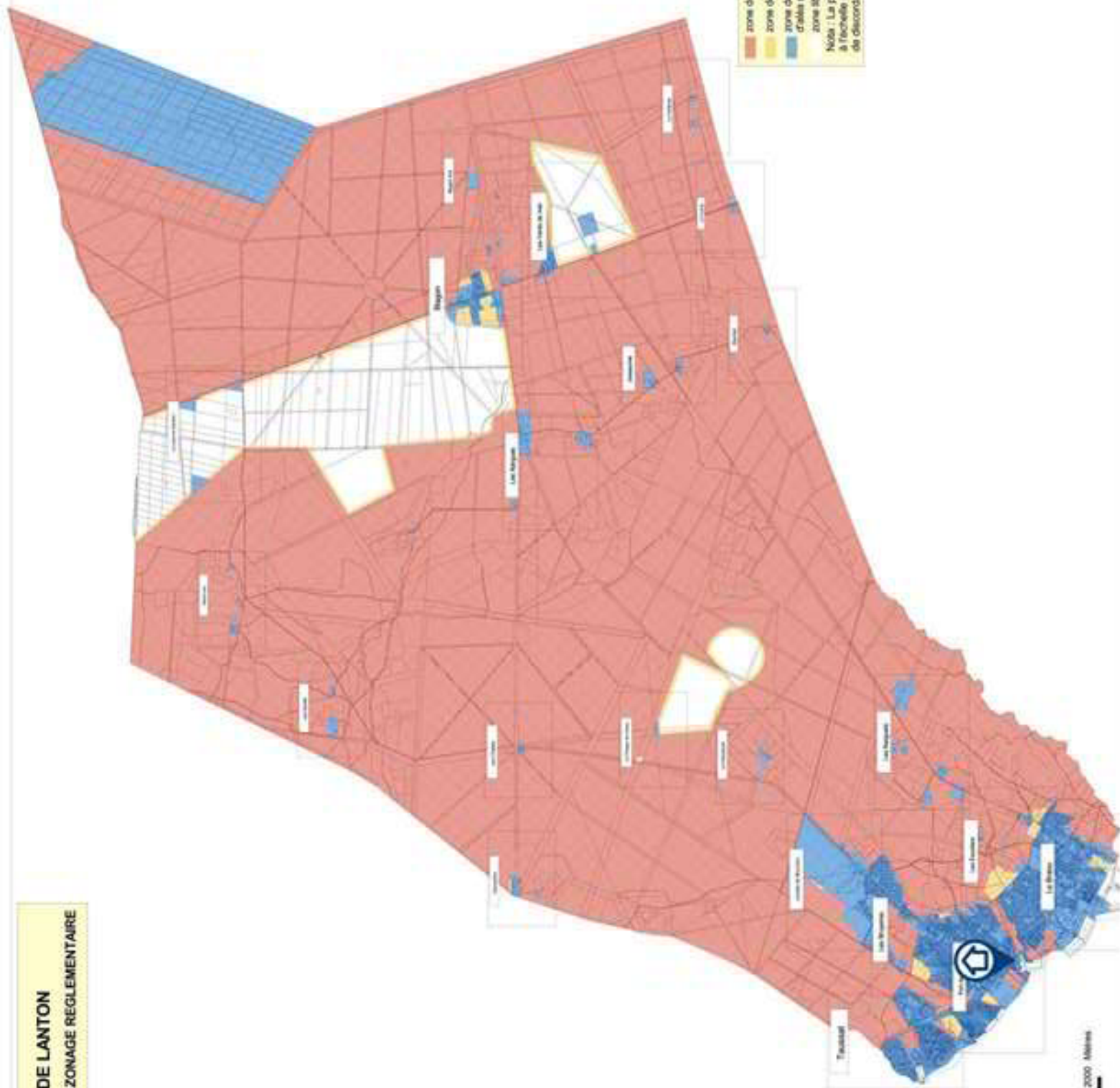
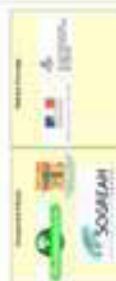
CARTOGRAPHIE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE










1:20000



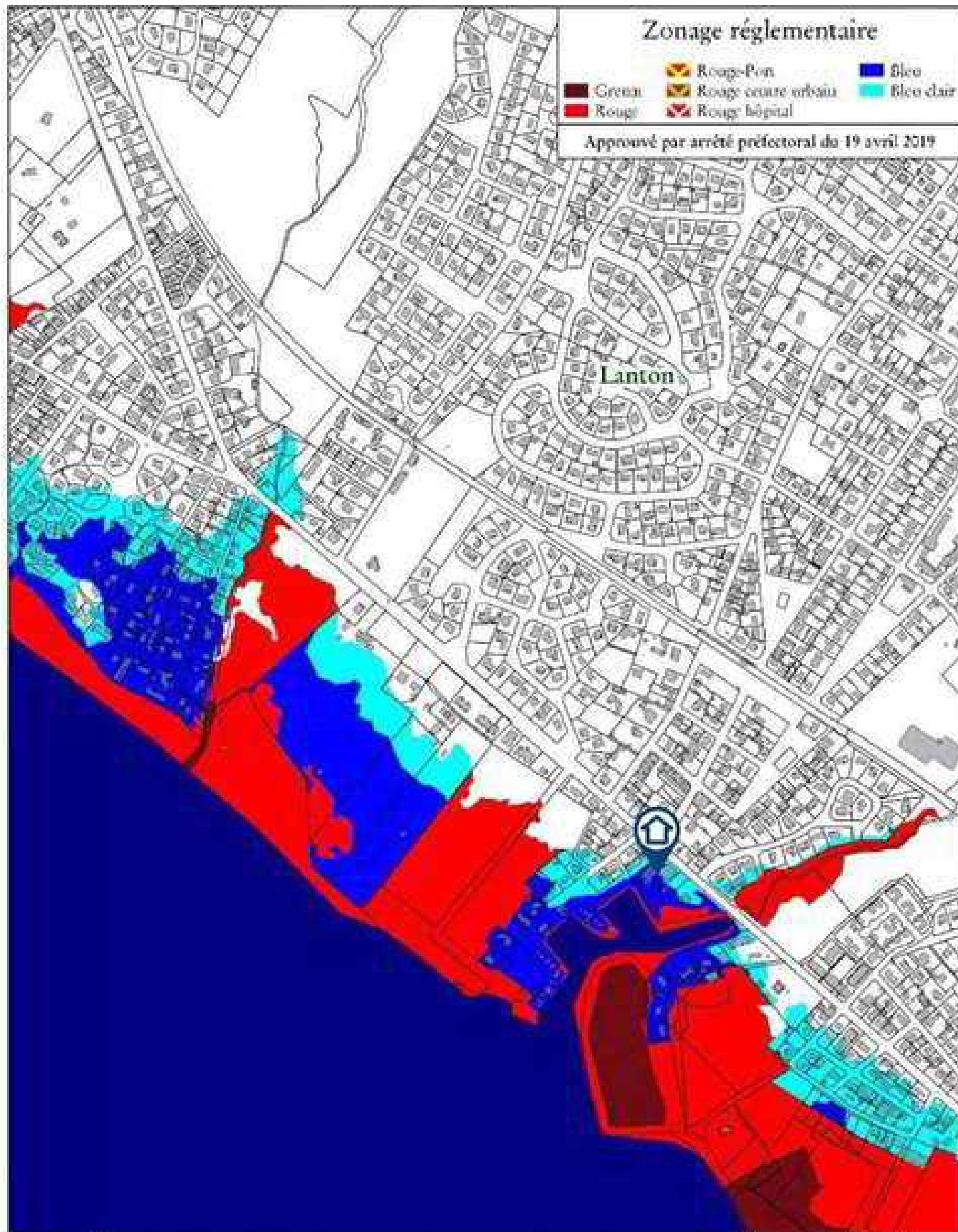
- zone de danger d'aléa fort - inconstructible
 - zone de danger d'aléa moyen
 - zone de danger d'aléa faible ou d'aléa moyen avec une bonne défendabilité
 - zone sûre de toute prescription
- Note : La présente carte rendra à des zones à l'échelle cadastrale qui font foi en cas de discordance entre les documents



Zonage réglementaire

- | | | |
|---|--|--|
|  Vert |  Orange-Pom |  Bleu |
|  Rouge |  Orange cœur urbain |  Bleu clair |
| |  Rouge hôpital | |

Approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019



NUMERO
DE LA CARTE

Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine Commune de Lanton

Cadastre et parcelaire 2016

 Limites communales

 Plan d'eau

0 50 100 150 200 250 m

007163 / 0000 / 0000








Zoom 3 / 4

Avril 2019

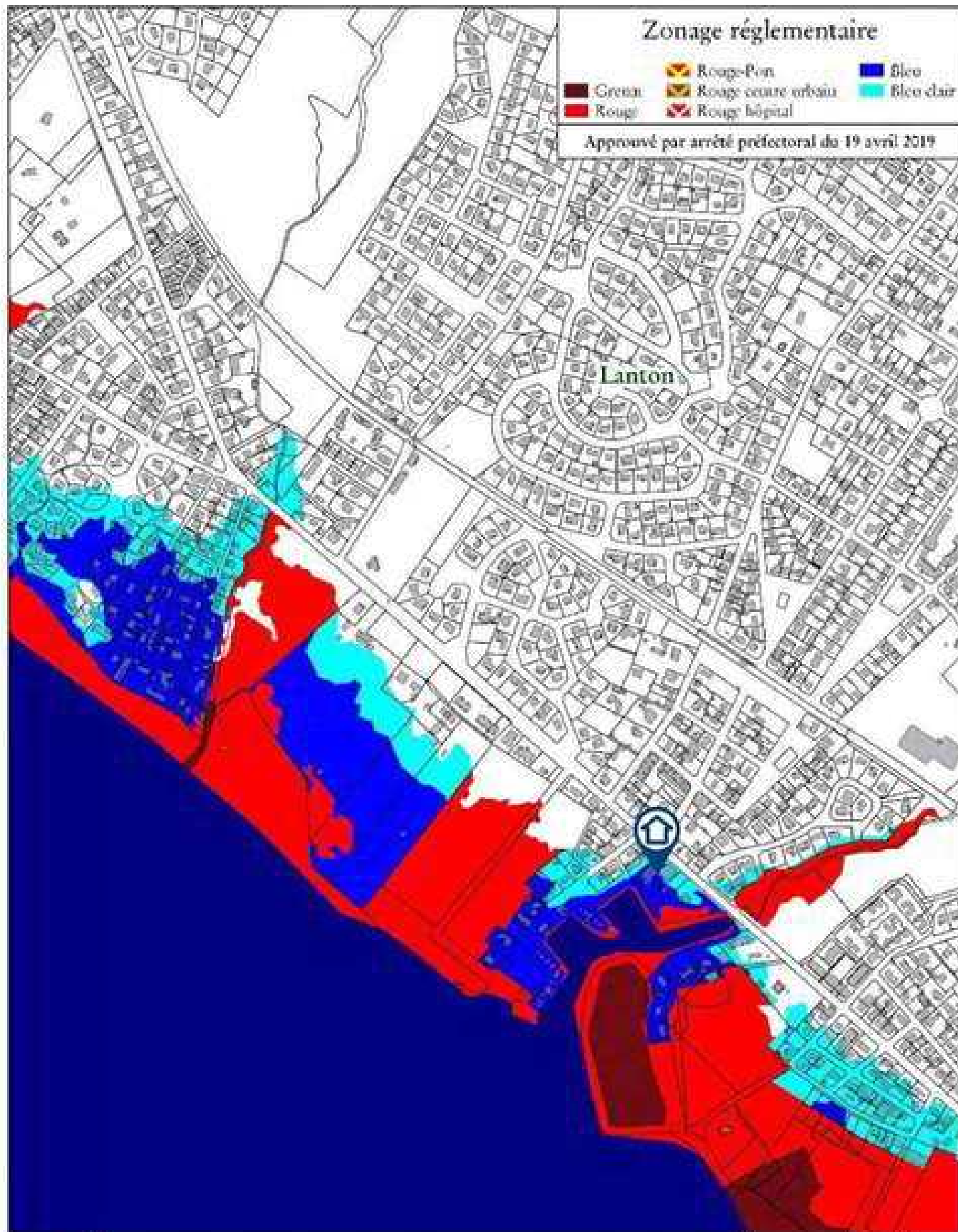
1/5 000



Zonage réglementaire

		
Green	Rouge-Pom	Bleu
		
Rouge	Rouge centre urbain	Bleu clair
		
	Rouge hôpital	

Approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019



NUMERO
DE LA CARTE

Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine Commune de Lanton

Cadastre et parcelaire 2016

 Limites communales

 Plan d'eau

0 50 100 150 200 250 m

007163 / 000 / 000

Zoom 3 / 4

Avril 2019

1/5 000



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 ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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 connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître 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-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Zonage réglementaire

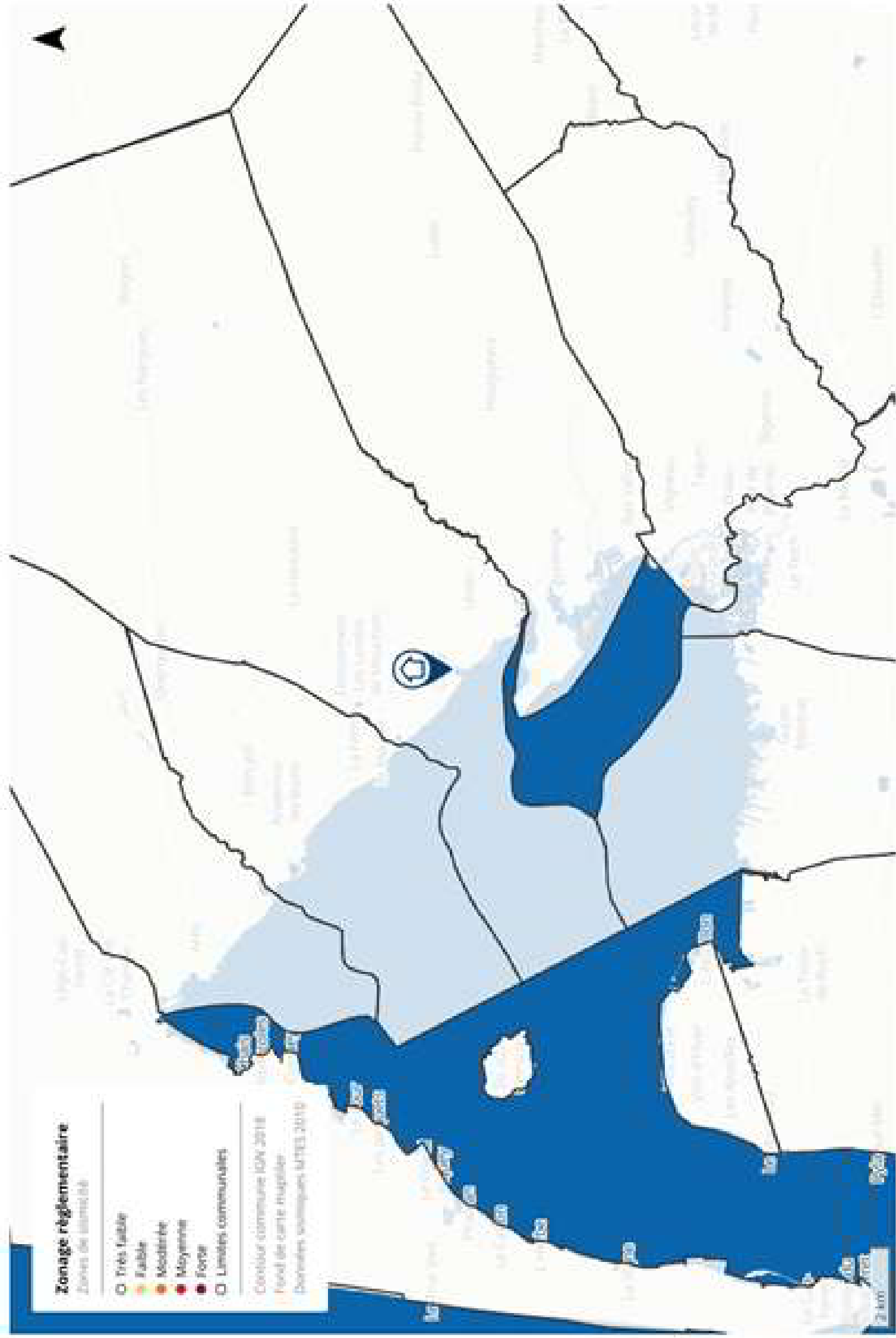
Zones de littoralité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018

Fond de carte Mapbox

Données sources MTEIS 2010



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 cancérigène 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.

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...).

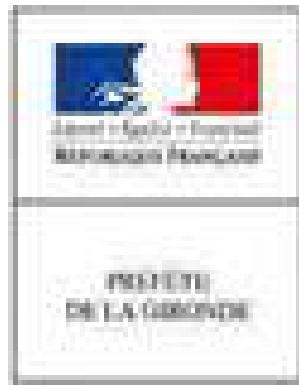
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

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



direction
départementale des
territoires et de la
mer
Gironde

service risques et
gestion de crise
unité PPRL

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE NATUREL D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

BASSIN D'ARCACHON

COMMUNE DE LANTON

RÈGLEMENT

Approuvé par
arrêté préfectoral
du
19 avril 2019

Avril 2019

Table des matières

A.	Portée du PPRSM et dispositions générales.....	4
I -	Champ d'application.....	4
II -	Objet du règlement.....	4
III -	Les zones réglementaires.....	5
B.	Règlement applicable à chaque zone.....	7
I -	Dispositions générales et communes applicables à toutes les zones.....	7
II -	Règlement applicable en zone grenat.....	7
II.1	Les projets nouveaux.....	7
II.2	Les projets sur les biens et activités existants.....	10
II.3	Prescriptions et dispositions constructives.....	12
III -	Règlement applicable en zone rouge.....	15
III.1	Les projets nouveaux.....	15
III.2	Les projets sur les biens et activités existants.....	18
III.3	Prescriptions et dispositions constructives applicables.....	21
IV -	Règlement applicable en zone rouge centre urbain.....	24
IV.1	Les projets nouveaux.....	24
IV.2	Les projets sur les biens et activités existants.....	25
IV.3	Prescriptions et dispositions constructives applicables.....	28
V -	Règlement applicable en zone rouge port.....	30
V.1	Les projets nouveaux.....	30
V.2	Les projets sur les biens et activités existants.....	32
V.3	Prescriptions et dispositions constructives applicables.....	35
VI -	Règlement applicable en zone rouge hôpital.....	38
VI.1	Les projets nouveaux.....	38
VI.2	Les projets sur les biens et activités existants.....	39
VI.3	Prescriptions et dispositions constructives applicables.....	41
VII -	Règlement applicable en zone bleue.....	43
VII.1	Les projets nouveaux.....	43
VII.2	Les projets sur les biens et activités existants.....	45
VII.3	Prescriptions et dispositions constructives applicables.....	48
VIII -	Règlement applicable en zone bleue clair.....	50
VIII.1	Les projets nouveaux.....	50
VIII.2	Les projets sur les biens et activités existants.....	50
VIII.3	Prescriptions et dispositions constructives applicables.....	50
C.	Mesures sur les biens et activités existants.....	53
I -	Mesures obligatoires.....	53
I.1	Travaux.....	53
I.2	Information.....	54
I.3	Prévention.....	54
II -	Mesures recommandées.....	54
D.	Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.....	56
I -	Mesures collectives.....	56
II -	Mesures liées à l'exercice d'une mission de service public.....	56
II.1	Les réseaux de distribution de fluides.....	56
II.2	Les établissements de soins aux personnes.....	57
II.3	Les établissements scolaires (y compris les crèches et établissements similaires).....	57
II.4	Les établissements culturels et les administrations.....	58
II.5	Les établissements et installations requis pour la protection civile.....	58
II.6	Les sociétés concessionnaires des réseaux de transports en commun.....	58
III -	Mesures de sauvegarde et d'information préventive.....	59
III.1	Mesures de sauvegarde.....	59
III.2	Mesures d'information préventive.....	59
E.	Annexes.....	61
I -	Vulnérabilité.....	61
I.1	Niveau de vulnérabilité des constructions.....	61
I.2	Évolution de la vulnérabilité autre que par changement de destination.....	61
I.3	L'étude de vulnérabilité.....	62
II -	Glossaire.....	63
III -	Sigles.....	70

A. Portée du PPRSM et dispositions générales

I - Champ d'application

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal délimité par le plan de zonage des Plans de Prévention du Risque inondation par Submersion Marine (PPRSM) des 10 communes du Bassin d'Arcachon suivantes :

- Andernos-les-bains,
- Arcachon,
- Arès,
- Audenge,
- Biganos,
- Gujan-Mestras,
- La Teste-de-Buch,
- Lanton,
- Le Teich,
- Lège-Cap Ferret.

Les secteurs de confluence avec les affluents du Bassin ne prennent en compte que les inondations dues aux effets maritimes.

De la même manière, ce PPRSM porte sur les territoires inondés par submersion marine. À ce titre, **il ne réglemente pas le plan d'eau**.

Il détermine les principes réglementaires et prescriptibles à mettre en œuvre contre le *risque** d'inondation par submersion marine, seul *risque** prévisible pris en compte dans ce document.

II - Objet du règlement

Au préalable, il est précisé que le rapport de présentation explique la démarche, la méthode, les choix de zonage du présent PPRSM et mentionne la portée et les effets du règlement.

Le PPRSM 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 ;
- prévenir ou atténuer les effets 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.

Ce règlement s'applique dans les zones soumises à l'*aléa** submersion marine présentées ci-dessous et définies dans la carte du *zonage réglementaire**. Cette carte fait partie du PPRi et est indissociable du règlement. La carte des *cotes de seuil** est également annexée à ce règlement et est à ce titre aussi opposable que ce règlement.

III - Les zones réglementaires

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 importantes et de vitesses rapides.

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

Ainsi, 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 PPRSM ou ceux dont la *proximité immédiate de l'eau** est nécessaire.

b) Les zones rouges (y compris les zones Rouges centre urbain, port et hôpital)

La **zone rouge** correspond :

- **aux secteurs peu ou pas urbanisés**, inondables par l'*aléa de référence**, quelle que soit son importance (fort, moyen ou faible) et dans certains cas par l'*aléa avec prise en compte du changement climatique**. Ces secteurs sont considérés comme des *zones d'expansion des inondations** ;
- **aux secteurs urbanisés** soumis à l'*aléa** fort pour l'*événement de référence**. C'est la partie du territoire dont l'objectif principal est d'assurer la sécurité des personnes et des biens, en limitant fortement les implantations humaines, dans les zones les plus dangereuses où leur sécurité ne peut être garantie, tout en préservant les possibilités d'écoulement des eaux. Des prescriptions sont associées à cette zone afin d'imposer des mesures de réduction de *vulnérabilité** et de limiter l'implantation des biens et des personnes dans les secteurs où l'*aléa** est important.
- **aux secteurs impactés par l'aléa submersion marine et l'aléa dû aux chocs mécaniques des vagues.**

La **zone rouge centre urbain*** correspond aux lieux de mixité urbaine situés en zone d'*aléa** fort. Ce zonage 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 port** est une zone rouge du fait de la présence d'un *aléa** fort mais sur laquelle, pour répondre à la spécificité des ports du Bassin d'Arcachon, la réglementation permet la continuité et le développement des activités déjà présentes sur ce secteur et qui font la particularité du lieu.

La **zone rouge hôpital** répond à la fois aux exigences de prévention du présent PPRSM et aux besoins indispensables de développement de *l'établissement sensible** très particulier que représente l'hôpital d'Arès.

c) La zone bleue

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

d) La zone bleue clair

La zone bleue clair correspond à la partie du territoire concernée exclusivement par l'*aléa avec prise en compte du changement climatique**.

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 et de prendre en compte, dans les *projets** à venir, les prescriptions issues de *l'aléa avec prise en compte du changement climatique** (périmètre, *hauteur d'eau**, nature des *projets**...).

B. Règlement applicable à chaque zone

I - Dispositions générales et communes applicables à toutes les zones

Les *projets** autorisés au titre du présent PPRSM 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 PPRSM 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**, exceptions faites de ceux de mises en sécurité des personnes ou ceux dont la *proximité immédiate de l'eau** est impérative.

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

Cas particulier des chocs mécaniques des vagues

L'étude d'aléa du BRGM a identifié trois secteurs (de la pointe du Cap Ferret jusqu'à la base de la pointe du Mimbeau, la façade océanique de la commune de la Teste-de-Buch et la façade d'Andernos) pour lesquels il existe un risque lié aux chocs mécaniques des vagues.

Ce dernier, matérialisé par une bande de sécurité d'une largeur de 10m depuis la limite du plan d'eau, est parfois masqué par l'importance du risque de submersion marine (aléas très fort et bande de précaution zonés en grenat).

Sur ces secteurs, tout projet devra, en plus des prescriptions liées à la zone grenat, respecter les prescriptions inhérentes aux chocs mécaniques des vagues. Ces dernières sont listées au paragraphe II.3 d).

II.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe II.1 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article II.3.

i) Habitation

Les reconstructions* totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite. 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.

Aucune nouvelle *habitation** ne pourra être créée.

ii) Activités, y compris agricoles (hors campings)

- **Les installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau*** (les équipements aquacoles, salicoles, les stations de prélèvement d'eau, ...) sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.
- **Les équipements portuaires nécessitant la proximité immédiate de l'eau*** (y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôts nécessaires à cette activité).
- **Les reconstructions* totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation** sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite. 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.

Les bâtiments à usage d'*habitation** sont exclus, notamment pour les *reconstructions** de bâtiments agricoles.

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

iii) Campings

Les installations techniques nécessaires aux campings. La création de nouveaux campings est cependant interdite ainsi que celle de nouveaux emplacements.

iv) Équipement d'intérêt collectif* et VRD

- **Les équipements, installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** 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, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes ...).
- **Les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** qui ne peuvent être implantés ailleurs (ex : poste de sectionnement des canalisations de gaz).
- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers** sous réserve de ne pas impacter les tiers.

Les stationnements* pourront être situés au niveau du terrain naturel. Les travaux devront être réalisés sans création de remblais et les nouvelles installations ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Toutes les aires de stationnement* inondables devront être signalées comme telles.

- **La construction d'accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

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

- **Les installations et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs nécessitant la proximité immédiate de l'eau***, sans création de remblais.

Aucun bâtiment à usage d'*habitation** ne sera autorisé.

Les terrains de sport, loisirs de plein air et les aires de jeux seront conçus en tenant compte du *risque** de submersion marine et intégrés dans le PCS.

Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de résister à la submersion marine.

- **Les installations et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs n'ayant pas d'impact sur la zone d'expansion des inondations***, sans création de remblais.

Aucun bâtiment ne sera autorisé.

Les terrains de sport, loisirs de plein air et les aires de jeux seront conçus en tenant compte du *risque** de submersion marine et intégrés dans le PCS.

Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de résister à la submersion marine.

- **Les installations touristiques de plein air ainsi que les aménagements légers pour les activités saisonnières de plage et les manifestations événementielles de courte durée.** Elles ne devront pas comporter de bâtiments à l'exception des vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

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

Les structures provisoires seront admises sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de mettre les éléments qui les constituent hors inondation.

vi) Autres

- **Les équipements, travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**

Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

Il est en revanche interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **Les équipements, travaux et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **La pose de clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.

- **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.
- **Les systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

II.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe II.2 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article II.3.

Tous les changements de destination* vers un usage autre que l'habitation* et réduisant le niveau de vulnérabilité* (cf. E-I-Vulnérabilité), dans le volume actuel des constructions existantes et dans le respect des prescriptions et dispositions constructives listées au II-3 sont admis.

i) Habitation

- **Les reconstructions* partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, dans le volume actuel des constructions existantes.
Elles ne devront pas en effet dépasser l'emprise au sol existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
 - **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques*** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).
Aucune nouvelle *habitation** 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*, surélévation* ou extension***, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante.
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
Aucun accroissement de la *vulnérabilité** n'est permis (exemple d'accroissement de la *vulnérabilité** : augmentation de la superficie des logements situés en dessous de la *cote de seuil**...).
- La création d'une zone refuge sera privilégiée afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Une ouverture sera aménagée pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

ii) Activités y compris agricoles (hors campings)

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques*** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).
La création de nouvelles *habitations** est exclue.

- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **Les aménagements* et la réhabilitation des bâtiments**, dans le volume actuel des constructions existantes. Aucune nouvelle habitation ne sera créée.
- **Les reconstructions* partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, dans le volume actuel des constructions existantes.
Elles ne devront pas en effet dépasser l'emprise au sol existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale. Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.
Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.
- **Les travaux de mise en sécurité des constructions de type commerces, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux et celles à usage tertiaire (restaurants, services) ainsi que celles liées à l'activité agricole par aménagement*, surélévation* ou extension*** sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante et la capacité d'accueil.
La création de nouvelles *habitations** étant exclue, ces travaux devront permettre de réduire la *vulnérabilité**.

iii) Campings

Les travaux d'entretien et de gestion courante sur les installations techniques nécessaires aux campings sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité. La création de nouveaux campings est cependant interdite ainsi que celle de nouveaux emplacements dans les campings existants.

iv) Équipements d'intérêt collectif* et VRD

- **Les travaux, aménagements et extensions sur les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...) à condition de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
- **Les travaux et les modifications sur les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** sous réserve de ne pas aggraver le *risque** et de pas générer d'impact sur les tiers par rapport à l'inondation.
- **Les aménagements et travaux d'infrastructures ainsi que leurs extensions : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers** sous réserve de ne pas impacter les tiers.
L'aménagement des *stationnements** existants sera autorisé, sous réserve de ne pas créer de niveau enterré et sous réserve que toutes les dispositions de sécurité envers les personnes et les biens soient mises en place.
- **Tous travaux sur les accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

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

- **Les extensions et les travaux sur les installations et les équipements de plein air à vocation de sport et de loisirs**, sans création de remblais et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air**, y compris ceux concernant les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

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

vi) Autres

- **Les travaux sur les équipements et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**

Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

En revanche il est interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **Les équipements, travaux et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **L'entretien des clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.
- **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'intérêts environnemental et/ou hydraulique.
- **L'entretien des systèmes de production d'énergie renouvelables liée au plan d'eau.**

II.3 Prescriptions et dispositions constructives.

a) Prescriptions relatives à la cote de seuil*

Les *projets** admis aux articles II.1 & II.2 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.

Pour les *projets** admis aux articles II.1 & II.2 :

- Le niveau du premier *plancher aménagé** devra être situé à minima au niveau de la *cote de seuil** ; **Cette prescription ne s'applique pas pour les activités relevant des activités structurelles des ports*, les bâtiments ou parties de bâtiments sous la cote de seuil* devront cependant supporter l'inondation ;**
- Les locaux techniques devront être réalisés au-dessus de la *cote de seuil**, exception faite des locaux d'ordures ménagères ;
- Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle, peuvent déroger à la règle : les halls d'entrée d'immeubles, d'hébergement collectif et des bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être conçu pour supporter l'inondation ;

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments peuvent également déroger à la règle ;
- Installation au-dessus de la *cote de seuil** des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
- Pour les bâtiments non soumis à la *cote de seuil** et pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure à la *cote de seuil** ;
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants, ils devront être stockés au-dessus de la *cote de seuil**.

b) Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à la *cote de seuil**, les *projets** admis aux articles II.1 & II.2 devront respecter les dispositions suivantes :

- Des conditions de non impact sur les tiers sont demandées pour toutes les constructions autres que les *habitations** individuelles ;
- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès pourront déroger aux conditions de non impact sur les tiers et être réalisées sur remblai ;
- Les captages d'eau potable devront être protégés de façon à prévenir tout *risque** de pollution ;
- Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eaux marines ;
- Les réseaux électriques, téléphoniques... seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, 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** ;
- 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 correspondante 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 la submersion marine. 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 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la *cote de seuil** ;
- Le *risque** d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Les clôtures, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur l'écoulement des eaux et résister à la submersion marine.

c) Conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions constructives

En l'absence de **solution alternative viable moins exposée aux *risques** ou en cas d'impossibilité fonctionnelle et/ou technique** démontrée 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 bâtiment 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 ;
- une étude d'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 étude de *vulnérabilité** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (premier *plancher aménagé** 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 et/ou polluants...).

d) Prescriptions relatives aux chocs mécaniques des vagues

Le risque lié aux chocs mécaniques des vagues est très différent de celui lié à la submersion marine. Les prescriptions qui y sont associées répondent à un besoin de résistance mécanique.

Ces mesures se limitent aux façades des bâtiments se situant face à la mer et non protégées.

Il convient ainsi de veiller, pour les projets nouveaux comme pour les travaux sur les projets existants, à s'assurer de la résistance des **menuiseries vitrées** par la pose de film anti explosion ou par le remplacement des panneaux vitrés par des plus résistants (double vitrage en verre feuilleté par exemple) mais également par le renforcement des châssis par des dispositifs de type retardataire d'effraction et de leurs fixations dans la maçonnerie.

III - Règlement applicable en zone rouge

La 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** ;
- aux secteurs urbanisés soumis à l'aléa* fort de l'événement *de référence**.
- au risque de chocs mécaniques des vagues sur une bande de sécurité d'une largeur de 10 m à partir de la limite du plan d'eau sur la façade d'Andernos-les-Bains, sur la façade océanique de La Teste-de-Buch (depuis le pied Nord de la dune du Pilat jusqu'à l'avenue de la Jagude) ainsi que sur certains secteurs allant de la pointe du Cap Ferret jusqu'à la base du Mimbeau.

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**.

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 activités nécessitant la *proximité immédiate de l'eau** (activités conchyliques, portuaires, chantiers navals, postes de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage...) sont admises sous conditions.

La façade océanique de La Teste-de-Buch (depuis le pied Nord de la dune du Pilat jusqu'à l'avenue de la Jagude) et la façade littorale du camping Fontaine Vieille de la commune d'Andernos-les-Bains ne sont pas soumis au risque de submersion marine pour les événements étudiés mais sont sensibles aux chocs mécaniques des vagues. Tout projet autorisé sur ces secteurs doit appliquer les prescriptions liées à ce risque (cf. III.3-d ci-après).

La façade littorale de la commune d'Andernos-les-Bains (du Boulevard du Colonel Wurtz jusqu'à la plage située au Nord de la Promenade de la Piscine) est soumise aux deux risques (submersion et chocs mécaniques des vagues), tout projet autorisé sur ce secteur doit donc appliquer l'ensemble des prescriptions liées à la zone rouge.

III.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe III.1 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article III.3.

i) Habitation

- **Les reconstructions* totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale.
Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite. 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.
Aucune nouvelle *habitation** ne devra être créée.
- **Les garages liés aux habitations*** sous réserve que l'affectation soit uniquement limitée au *stationnement**.

ii) Activités y compris agricoles (hors campings)

- **Les installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau*** (les équipements aquacoles, salicoles et les stations de prélèvement d'eau...) sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés.
- **Les équipements portuaires nécessitant la proximité immédiate de l'eau*** (y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôts nécessaires à cette activité).
- **Les reconstructions* totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale..
Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite. 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.
Les bâtiments à usage d'*habitation** sont exclus.
Pour les *établissements sensibles**, aucune augmentation de la capacité d'accueil ne sera admise.
- **Pour les activités agricoles, les nouvelles constructions** (y compris les *reconstructions** en cas de sinistre quel qu'il soit) et sous réserve de ne pas pouvoir les implanter ailleurs au sein de l'exploitation sur un secteur moins exposé.
La création de nouvelles *habitations** et de *sous-sols** est exclue.
- **Les serres** (chauffées ou non). Elles devront être conçues pour rester inondables et résister à la submersion marine. Leurs équipements sensibles seront mis au-dessus de la *cote de seuil** et le non impact sur les tiers devra être assuré en cas d'inondation.

iii) Campings

Les installations techniques nécessaires aux campings sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité. La création de nouveaux campings est cependant interdite ainsi que celle de nouveaux emplacements dans les campings existants.

iv) Équipements d'intérêt collectifs* et VRD

- **Les équipements, installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** 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, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...).
- **Les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** qui ne peuvent être implantés ailleurs (ex : poste de sectionnement des canalisations de gaz).

- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers** sous réserve de ne pas impacter les tiers.
Les stationnements* pourront être situés au niveau du terrain naturel. Les travaux devront être réalisés sans création de remblais et les nouvelles installations ne feront pas obstacle à l'écoulement des crues.
Toutes les aires de stationnement* inondables devront être signalées comme telles.
- **la construction d'accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

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

- **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**, sans création de remblais.
Aucun bâtiment à usage d'*habitation** ne sera autorisé.
Les terrains de sport, loisirs de plein air et les aires de jeux seront conçus en tenant compte du *risque** de submersion marine et intégrés dans le PCS.
Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de résister à la submersion marine.
- **Les installations touristiques de plein air ainsi que les aménagements légers pour les activités saisonnières de plage et les manifestations événementielles de courte durée.** Elles ne devront pas comporter de bâtiments à l'exception des vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.
Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admises sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.
Les structures provisoires seront admises sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de mettre les éléments qui les constituent hors inondation.

vi) Autres

- **Les équipements, travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**
Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.
Il est en revanche interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.
L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.
- **Les équipements, travaux et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **La pose de clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.
- **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'intérêts environnemental et/ou hydraulique.

- **Les systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

III.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe III.2 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article III.3.

Les changements de destination* vers un usage autre que l'habitation* et réduisant le niveau de vulnérabilité* (cf. E-I-Vulnérabilité), dans le respect des prescriptions et dispositions constructives listées au II-3 sont admis.

i) Habitation

- **Les reconstructions* partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation,** dans le volume actuel des constructions existantes.
Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques* (aménagement* interne, traitement des façades et réfection des toitures).**
Aucune nouvelle *habitation** 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*, surélévation* ou extension*.**
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
Aucun accroissement de la *vulnérabilité** n'est permis (exemple d'accroissement de la *vulnérabilité** : augmentation de la superficie des logements situés en dessous de la *cote de seuil**...).
- La création d'une zone refuge sera privilégiée afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Une ouverture sera aménagée pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.
- **Les extensions*/restructurations des constructions à usage de logement** sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe III-3.
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 par les études inhérentes au *projet**.
L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la vulnérabilité.
- **Les piscines en extension des habitations* existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements.

ii) Activités y compris agricoles (hors établissements sensibles* et campings)

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les *risques** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).**
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
- **Les travaux liés à la mise aux normes réglementaires des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.**
- **Les *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié aux inondations. Dans le cas des activités agricoles, les *reconstructions** sont autorisées quelle que soit la cause.**
Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.
- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions de type commerces, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux et celles à usage tertiaire (restaurants, services) ainsi que celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *surélévation** ou *extension**.**
La création de nouvelles *habitations** est exclue.
- **Les *extensions**/restructurations quel que soit le type d'activité sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe III-3.**
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 par les études inhérentes au *projet**.
L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la vulnérabilité.

iii) Campings

Les travaux d'entretien et de gestion courante sur les installations techniques nécessaires aux campings sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité. La restructuration des équipements et des bâtiments existants dans la limite des capacités existantes est autorisée. La création de nouveaux campings est cependant interdite ainsi que celle de nouveaux emplacements dans les campings existants.

iv) Établissements sensibles*

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les *risques** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).**
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
- **Les *extensions** ou restructurations liées à la mise aux normes des bâtiments existants** sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **Les *aménagements** et la réhabilitation des bâtiments**, dans le volume actuel des constructions existantes.
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
- **La *surélévation** totale ou partielle et les *extensions** dans le cadre des travaux de réduction de la *vulnérabilité**.**

La création d'une zone refuge sera privilégiée afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Une ouverture sera aménagée 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 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 reconstructions* partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, dans le volume actuel 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. Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.

v) Équipements d'intérêt collectif* et VRD

- **Les travaux, aménagements et extensions sur les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...) à condition de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.

- **Les travaux et les modifications sur les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** sous réserve de ne pas aggraver le *risque** et de pas générer d'impact sur les tiers par rapport à l'inondation.
- **Les aménagements et travaux d'infrastructures ainsi que leurs extensions : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers** sous réserve de ne pas impacter les tiers.

L'aménagement des stationnements existants sera autorisé, sous réserve de ne pas créer de niveau enterré et sous réserve que toutes les dispositions de sécurité envers les personnes et les biens soient mises en place.

- **Tous travaux sur les accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.
- **L'extension des cimetières existants** sous réserve de ne pas accroître le *risque** lié à l'écoulement des eaux.

vi) Installations et équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs

- **Les extensions et travaux sur 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**, sans création de remblais et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

Aucun bâtiment à usage d'*habitation** ne sera autorisé.

- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air**, y compris ceux concernant les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

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

vii) Autres

- **Les travaux sur les équipements et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**
Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.
En revanche il est interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.
L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoire dûment autorisées au titre du code de l'environnement.
- **Les travaux sur les équipements et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques ;**
- **L'entretien des clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.
- **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.
- **L'entretien des systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

III.3 Prescriptions et dispositions constructives applicables.

a) Prescriptions relatives à la cote de seuil*

Les *projets** admis aux articles III.1 & III.2 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.

Pour les *projets** admis aux articles III.1 & III.2 :

- Le niveau du premier plancher aménagé* devra être situé à minima au niveau de *la cote de seuil** ; ***Cette prescription ne s'applique pas pour les activités relevant des activités structurelles des ports*, les bâtiments ou parties de bâtiments sous la cote de seuil* devront cependant supporter l'inondation ;***
- Les locaux techniques devront être réalisés au-dessus de *la cote de seuil**, exception faite des locaux d'ordures ménagères ;
- Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle, peuvent déroger à la règle : les halls d'entrée d'immeubles, d'hébergement collectif et des bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être conçu pour supporter l'inondation ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments peuvent également déroger à la règle ;
- Installation au-dessus de *la cote de seuil** des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;

- Pour les bâtiments non soumis à *la cote de seuil** et pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure à *la cote de seuil** ;
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants, ils devront être stockés au-dessus de la *cote de seuil**.

b) Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à la *cote de seuil**, les *projets** admis aux articles III.1 & III.2 devront respecter les dispositions suivantes :

- Des conditions de non impact sur les tiers sont demandées pour toutes les constructions autres que les *habitations** individuelles ;
- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès pourront déroger aux conditions de non impact sur les tiers et être réalisées sur remblai ;
- Les captages d'eau potable devront être protégés de façon à prévenir tout *risque** de pollution ;
- Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eaux marines ;
- Les réseaux électriques, téléphoniques... seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, 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** ;
- 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 correspondante 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 la submersion marine. 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 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la *cote de seuil** ;
- Le *risque** d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Les emplacements des piscines, autorisées en extension des habitations existantes, seront matérialisées en permanence par un dispositif de balisage visible au-dessus de la *cote de seuil** ;
- Les clôtures, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur l'écoulement des eaux et résister à la submersion marine.

c) Conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions constructives

En l'absence de **solution alternative viable moins exposée aux risques*** ou en cas **d'impossibilité fonctionnelle et/ou technique** démontrée 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 bâtiment 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 ;
- Une étude d'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 étude de *vulnérabilité** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (premier *plancher aménagé** 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 et/ou polluants...).

d) Prescriptions relatives aux chocs mécaniques des vagues

Le risque lié aux chocs mécaniques des vagues est très différent de celui lié à la submersion marine. Les prescriptions qui y sont associées répondent à un besoin de résistance mécanique.

Ces mesures se limitent aux façades des bâtiments se situant face à la mer et non protégées.

Il convient ainsi de veiller, pour les projets nouveaux comme pour les travaux sur les projets existants, à s'assurer de la résistance des **menuiseries vitrées** par la pose de film anti explosion ou par le remplacement des panneaux vitrés par des plus résistants (double vitrage en verre feuilleté par exemple) mais également par le renforcement des châssis par des dispositifs de type retardataire d'effraction et de leurs fixations dans la maçonnerie.

IV - Règlement applicable en zone rouge centre urbain

Cette zone ne concerne que les communes de la Teste de Buch, de Gujan-Mestras et de Lège-Cap Ferret.

La zone rouge centre urbain correspond aux espaces situés en *centre urbain** impactés par un *aléa** fort pour l'événement de référence*.

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 bourg, moyennant le respect de prescriptions de mise en sécurité.

IV.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe IV.1 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article IV.3.

i) Habitation

- **Les constructions à usage d'habitation*** ;
Aucun *sous-sol** ne sera créé.
- **Les garages liés aux habitations*** sous réserve que l'affectation soit uniquement limitée au *stationnement** ;
- **Les piscines en annexe aux habitations*** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements.

ii) Activités

- **Les reconstructions* totales.**
Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite. 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*.**

iii) Équipements d'intérêt collectifs* et VRD

- **Les équipements, installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** 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, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...).
- **Les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** qui ne peuvent être implantés ailleurs (ex : poste de sectionnement des canalisations de gaz).
- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers sous réserve de ne pas impacter les tiers.**
Les stationnements* pourront être situés au niveau du terrain naturel. Les travaux devront être réalisés sans création de remblais et les nouvelles installations ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Toutes les aires de stationnement* inondables devront être signalées comme telles.
- **la construction d'accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

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

- **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**, sans création de remblais.
Les terrains de sport, loisirs de plein air et les aires de jeux seront conçus en tenant compte du *risque** de submersion marine et intégrés dans le PCS.
Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de résister à la submersion marine.
- **Les installations touristiques de plein air ainsi que les aménagements légers pour les activités saisonnières de plage et les manifestations évenementielles de courte durée.** Elles ne devront pas comporter de bâtiments à l'exception des vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.
Les structures provisoires seront admises sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de mettre les éléments qui les constituent hors inondation.

v) Autres

- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **La pose de clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.

IV.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe IV.2.b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article IV.3.

Les changements de destination* réduisant le niveau de vulnérabilité* (cf. E-I-Vulnérabilité), sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe IV-3 sont admis.

i) Habitation

- **La création de nouvelles habitations* par changement de destination* et par division** sous réserve que le *premier plancher aménagé** du bâtiment créé soit situé au-dessus de la *cote de seuil**.
- **Les reconstructions* partielles, non consécutives à un sinistre lié à l'inondation ;** Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.
- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques* (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).**
- **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*, surélévation* ou extension*.**

Aucun accroissement de la *vulnérabilité** n'est permis (exemple d'accroissement de la *vulnérabilité** : augmentation de la superficie des logements situés en dessous de la *cote de seuil**...).

La création d'une zone refuge sera privilégiée afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Une ouverture sera aménagée pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.
- **Les extensions* / restructurations des constructions à usage de logement** sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe IV-3.

Aucun *sous-sol* ne sera créé.

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 par les études inhérentes au *projet**.

L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la vulnérabilité.
- **Les piscines en extension des habitations* existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements.

ii) Activités

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques* (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).**
- **Les travaux de mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **Les reconstructions* partielles.**

Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.

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

- **Les travaux de mise en sécurité et de *réduction de la vulnérabilité** des constructions de type commerces, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux et celles à usage tertiaire (restaurants, services) ainsi que celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *surélévation** ou *extension**.**
- **Les *extensions**/restructurations quel que soit le type d'activité** sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe IV-3.
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 par les études inhérentes au *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 travaux, aménagements et extensions sur les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...) à condition de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **Les travaux et les modifications sur les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** sous réserve de ne pas aggraver le *risque** et de pas générer d'impact sur les tiers par rapport à l'inondation.
- **Les aménagements et travaux d'infrastructures ainsi que leurs extensions : routes, voies ferrées, *stationnements**, accès routiers** sous réserve de ne pas impacter les tiers et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

L'aménagement des *stationnements** existants sera autorisé, sous réserve de ne pas créer de niveau enterré et sous réserve que toutes les dispositions de sécurité envers les personnes et les biens soient mises en place.

- **Tous travaux sur les accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

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

- **Les extensions et travaux sur 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**, sans création de remblais et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.
- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air**, y compris ceux concernant les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

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

v) Autres

L'entretien des clôtures sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.

IV.3 Prescriptions et dispositions constructives applicables.

a) Prescriptions relatives à la cote de seuil*

Les *projets** admis aux articles IV.1 & IV.2 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.

Pour les *projets** admis aux articles IV.1 & IV.2 :

- Le niveau du premier plancher aménagé* devra être situé à minima au niveau de *la cote de seuil** ;
- Les locaux techniques devront être réalisés au-dessus de *la cote de seuil**, exception faite des locaux d'ordures ménagères ;
- Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle, peuvent déroger à la règle : les halls d'entrée d'immeubles, d'hébergement collectif et des bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être conçu pour supporter l'inondation ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments peuvent également déroger à la règle ;
- Installation au-dessus de *la cote de seuil** des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
- Pour les bâtiments non soumis à *la cote de seuil** et pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure à *la cote de seuil** ;
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants, ils devront être stockés au-dessus de *la cote de seuil**.

b) Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à la *cote de seuil**, les *projets** admis aux articles IV.1 & IV.2 devront respecter les dispositions suivantes :

- Des conditions de non impact sur les tiers sont demandées pour toutes les constructions autres que les *habitations** individuelles ;
- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès pourront déroger aux conditions de non impact sur les tiers et être réalisées sur remblai ;
- Les captages d'eau potable devront être protégés de façon à prévenir tout *risque** de pollution ;
- Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eaux marines ;
- Les réseaux électriques, téléphoniques... seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, 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** ;

- 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 correspondante 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 la submersion marine. 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 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la *cote de seuil** ;
- Le *risque** d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Les emplacements des piscines en annexe des habitations existantes seront matérialisées en permanence par un dispositif de balisage visible au-dessus de la *cote de seuil** ;
- Les clôtures, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur l'écoulement des eaux et résister à la submersion marine.

c) Conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions constructives

En l'absence de **solution alternative viable moins exposée aux risques*** ou en cas **d'impossibilité fonctionnelle et/ou technique** démontrée 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 bâtiment 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 ;
- Une étude d'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 étude de *vulnérabilité** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (premier *plancher aménagé** 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 et/ou polluants...).

V - Règlement applicable en zone rouge port

Malgré la présence d'un *aléa** fort, à savoir plus de 1 m d'eau pour *l'événement de référence**, qui implique un zonage rouge, la réglementation de cette zone permet de répondre à la spécificité des ports du Bassin d'Arcachon, qui mixe des *activités structurelles** liées aux ports et des activités de mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et de promotion de la culture.

Parmi les *activités structurelles des ports** prises en compte, on retrouve :

- les activités navales, nautiques et le transport maritime ;
- les cabanes ostréicoles, les cabanes de pêche et les activités associées de vente et de dégustation dûment autorisées au titre du code rural et de la pêche maritime.

Les activités de mise en valeur patrimonial et culturel des lieux sont :

- celles liées à l'observation du milieu naturel ;
- celles liés au patrimoine architectural du Bassin d'Arcachon ;
- celles liés au patrimoine culturel du Bassin d'Arcachon, tels les lieux d'exposition ;
- les activités sportives et de loisirs.

Compte tenu de l'*aléa** fort, l'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des biens, en interdisant les nouvelles implantations, en dehors des activités précitées constitutives de la spécificité des ports.

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 nouveaux restaurants, nouveaux commerces) conduisant à un accroissement de la vulnérabilité des lieux.

V.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe V.1 b).

b) Projets admis

Les *projets** énumérés ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article V.3.

i) Habitation

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

Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite. 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.

Aucune nouvelle *habitation** ne devra être créée.

- **Les garages liés aux habitations** sous réserve que l'affectation soit uniquement limitée au stationnement.

ii) Activités

- **Les constructions et installations techniques liées au fonctionnement des ports** dont les capitaineries.
- **Les constructions nécessaires aux activités structurelles des ports*.**
- **Les activités portuaires** (y compris l'aménagement de nouvelles zones de *dépôts** nécessaires à cette activité).
- **Les reconstructions* totales non consécutives à un sinistre lié à l'inondation.** Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite. 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.

iii) Équipements d'intérêt collectifs* et VRD

- **Les équipements, installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** 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, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...).
- **Les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** qui ne peuvent être implantés ailleurs (ex : poste de sectionnement des canalisations de gaz).
- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers sous réserve de ne pas impacter les tiers.**
Les stationnements* pourront être situés au niveau du terrain naturel. Les travaux devront être réalisés sans création de remblais et les nouvelles installations ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Toutes les *aires de stationnement** inondables devront être signalées comme telles.
- **la construction d'accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

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

- **Les installations et les équipements de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs liés à la spécificité de ces ports ainsi que leurs équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités, sans création de remblais.**
Aucun bâtiment à usage d'*habitation** ne sera autorisé.
Les terrains de sport, loisirs de plein air et les aires de jeux seront conçus en tenant compte du *risque** de submersion marine et intégrés dans le PCS.
Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de résister à la submersion marine.
- **Les installations touristiques de plein air ainsi que les aménagements légers pour les activités saisonnières de plage et les manifestations événementielles de**

courte durée. Elles ne devront pas comporter de bâtiments à l'exception des vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

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

Les structures provisoires seront admises sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de mettre les éléments qui les constituent hors inondation.

➤ **Tout aménagement léger permettant la valorisation du patrimoine culturel du Bassin d'Arcachon.**

L'installation de lieux ou halls d'exposition et/ou la construction de type halles seront admises en tenant compte du *risque** de submersion marine.

➤ **La construction d'office de tourisme de taille limitée**, dans le seul but d'information touristique et culturelle.

v) Autres

➤ **Les équipements, travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**

Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

Il est en revanche interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

➤ **Les équipements, travaux et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**

➤ **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**

➤ **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**

➤ **La pose de clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.

➤ **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'intérêts environnemental et/ou hydraulique.

➤ **Les systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

V.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe V.2 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article V.3.

Les changements de destination* vers un usage lié à la spécificité de ces ports et ceux vers un usage autre que l'habitation* et réduisant le niveau de vulnérabilité*

sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe V-3 sont admis.

Ainsi les *changements de destination** d'une *activité structurelle des ports** pour réaliser un lieu de valorisation du patrimoine architectural ou culturel du Bassin d'Arcachon sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives.

i) Habitation

- **Les reconstructions* partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation**, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol existante avant démolition et la *surface de plancher** initiale..
Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques*** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).
Aucune nouvelle *habitation** 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*, surélévation* ou extension*.**
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
Aucun accroissement de la *vulnérabilité** n'est permis (exemple d'accroissement de la *vulnérabilité** : augmentation de la superficie des logements situés en dessous de la *cote de seuil**...).
- La création d'une zone refuge sera privilégiée afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Une ouverture sera aménagée pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.
- **Les extensions*/restructurations des constructions à usage de logement** sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe V-3.
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 par les études inhérentes au *projet**.
L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la vulnérabilité.
- **Les piscines en extension des habitations* existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements.

ii) Activités

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques*** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).
Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.
- **Les travaux liés à la mise aux normes réglementaires** des bâtiments existants sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **Les reconstructions* partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation.**

Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.

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

- **Les travaux de mise en sécurité et de réduction de la vulnérabilité* des constructions de type commerces, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux et celles à usage tertiaire (restaurants, services) ainsi que celles liées à l'activité agricole, par aménagement*, surélévation* ou extension*.**

La création de nouvelles *habitations** est exclue.

- **Les extensions*/restructurations quel soit le type d'activité** sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe V-3.

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 par les études inhérentes au *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.

iii) Équipements d'intérêt collectif* et VRD

- **Les travaux, aménagement et extensions sur les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...) à condition de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.

- **Les travaux et les modifications sur les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** sous réserve de ne pas aggraver le *risque** et de pas générer d'impact sur les tiers par rapport à l'inondation.
- **Les aménagements et travaux d'infrastructures ainsi que leurs extensions : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers sous réserve de ne pas impacter les tiers** et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

L'aménagement des *stationnements** existants sera autorisé, sous réserve de ne pas créer de niveau enterré et sous réserve que toutes les dispositions de sécurité envers les personnes et les biens soient mises en place.

- **Tous travaux sur les accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

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

- **Les extensions et travaux sur 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**, sans création de remblais et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

Aucun bâtiment à usage d'*habitation** ne sera autorisé.

- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air**, y compris ceux concernant les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

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

- **Tous travaux et aménagements légers permettant la valorisation du patrimoine culturel.**

Les travaux et aménagements sur les lieux ou halls d'exposition sont admis en tenant compte du *risque** de submersion marine.

v) Autres

- **Les travaux sur les équipements et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**

Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

En revanche il est interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **Les travaux sur les équipements et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **L'entretien des clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.
- **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.
- **L'entretien des systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

V.3 Prescriptions et dispositions constructives applicables.

a) Prescriptions relatives à la cote de seuil*

Les *projets** admis aux articles V.1 & V.2 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.

Pour les *projets** admis aux articles V.1 & V.2 :

- Le niveau du premier plancher aménagé* devra être situé à minima au niveau de la *cote de seuil** ; **Cette prescription ne s'applique pas aux activités structurelles des ports*. Les bâtiments ou parties de bâtiments sous la cote de seuil* devront cependant supporter l'inondation ;**

- Les locaux techniques devront être réalisés au-dessus de *la cote de seuil**, exception faite des locaux d'ordures ménagères ;
- Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle, peuvent déroger à la règle : les halls d'entrée d'immeubles, d'hébergement collectif et des bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être conçu pour supporter l'inondation ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments peuvent également déroger à la règle ;
- Installation au-dessus de la *cote de seuil** des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
- Pour les bâtiments non soumis à *la cote de seuil** et pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure à *la cote de seuil** ;
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants, ils devront être stockés au-dessus de la *cote de seuil**.

b) Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à la *cote de seuil**, les *projets** admis aux articles V.1 & V.2 devront respecter les dispositions suivantes :

- Des conditions de non impact sur les tiers sont demandées pour toutes les constructions autres que les *habitations** individuelles ;
- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès pourront déroger aux conditions de non impact sur les tiers et être réalisées sur remblai ;
- Les captages d'eau potable devront être protégés de façon à prévenir tout *risque** de pollution ;
- Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eaux marines ;
- Les réseaux électriques, téléphoniques... seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, 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** ;
- 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 correspondante 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 la submersion marine. 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 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la *cote de seuil** ;
- Le *risque** d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Les emplacements des piscines, autorisées en extension des habitations existantes, seront matérialisées en permanence par un dispositif de balisage visible au-dessus de la *cote de seuil** ;

- Les clôtures, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur l'écoulement des eaux et résister à la submersion marine.

c) Conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions constructives

En l'absence de **solution alternative viable moins exposée aux risques*** ou en cas **d'impossibilité fonctionnelle et/ou technique** démontrée 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 bâtiment 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 ;
- Une étude d'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 étude de *vulnérabilité** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (premier *plancher aménagé** 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 et/ou polluants...).

VI - Règlement applicable en zone rouge hôpital

La zone rouge hôpital correspond à la zone rouge dans le périmètre de l'hôpital d'Arès.

La présence de l'établissement tout particulier que représente l'hôpital justifie un règlement distinct sans pour autant occulter qu'il s'agit d'une zone rouge et donc d'un secteur potentiellement submergé par plus d'un mètre d'eau.

VI.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe VI.1 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article VI.3.

i) Établissements sensibles*

Les bâtiments nouveaux en lien fonctionnel direct avec les bâtiments déjà existants et avec la vocation hospitalière de la zone. En cas de besoin, le dossier cité au VI.3 garantira l'absence de solutions alternatives, d'impact sur les tiers et d'augmentation globale de la *vulnérabilité**.

ii) Équipements d'intérêt collectifs* et VRD

- **Les équipements, installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** 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, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...).
- **Les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** qui ne peuvent être implantés ailleurs (ex : poste de sectionnement des canalisations de gaz).
- **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, *stationnements**, accès routiers, y compris les aires d'atterrissage des hélicoptères**, sous réserve de ne pas impacter sur les tiers.

Les *stationnements** pourront être situés au niveau du terrain naturel. Les travaux devront être réalisés sans création de remblais et les nouvelles installations ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Toutes les *aires de stationnement** inondables devront être signalées comme telles.

- **la construction d'accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

iii) Autres

- **Les équipements, travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**

Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

Il est en revanche interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **Les équipements, travaux et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **La pose de clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.
- **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'intérêts environnemental et/ou hydraulique.
- **Les systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

VI.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe VI.2 b).

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article VI.3.

Les changements de destination* vers un usage autre que l'habitation* et réduisant le niveau de vulnérabilité* (cf. E-I-Vulnérabilité), sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe VI-3 sont admis.

i) Établissements sensibles*

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les *risques** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).**
- **Les extensions* ou restructurations liées à la mise aux normes des bâtiments existants** sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **Les aménagements* et la réhabilitation des bâtiments**, dans le volume actuel des constructions existantes.
- **La surélévation* totale ou partielle et les extensions* dans le cadre des travaux de réduction de la vulnérabilité*.**

La création d'une zone refuge sera privilégiée afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Une ouverture sera aménagée pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'inondation.

Aucune création d'*habitation** ne sera admise.

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 extensions*/restructurations en lien fonctionnel direct avec les bâtiments déjà existant et avec la vocation hospitalière de la zone**, sous réserve de respecter les prescriptions et les dispositions constructives listées au paragraphe VI-3.

Aucune habitation ne sera créée.

Les *extensions** devront être limitées et proportionnées. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces *extensions** mais les surfaces sollicitées devront être justifiées par les études inhérentes au *projet**.

L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la *vulnérabilité**.

ii) Équipements d'intérêt collectif* et VRD

- **Les travaux, aménagements et extensions sur les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...) à condition de ne pas accroître la *vulnérabilité**.

Aucune nouvelle *habitation** ne sera créée.

- **Les travaux et les modifications sur les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** sous réserve de ne pas aggraver le *risque** et de pas générer d'impact sur les tiers par rapport à l'inondation.
- **Les aménagements et travaux d'infrastructures ainsi que leurs extensions : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers sous réserve de ne pas impacter les tiers** et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

L'aménagement des *stationnements** existants sera autorisé, sous réserve de ne pas créer de niveau enterré et sous réserve que toutes les dispositions de sécurité envers les personnes et les biens soient mises en place.

- **Tous travaux sur les accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

iii) Autres

- **Les travaux sur les équipements et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**

Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

En revanche il est interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **Les travaux sur les équipements et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**

- **L'entretien des clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.
- **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.
- **L'entretien des systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

VI.3 Prescriptions et dispositions constructives applicables.

a) Prescriptions relatives à la cote de seuil*

Les *projets** admis aux articles VI.1 & VI.2 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.

Pour les *projets** admis aux articles VI.1 & VI.2 :

- Le niveau du premier plancher aménagé* devra être situé à minima au niveau de *la cote de seuil** ;
- Les locaux techniques devront être réalisés au-dessus de *la cote de seuil**, exception faite des locaux d'ordures ménagères ;
- Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle, peuvent déroger à la règle : les halls d'entrée d'immeubles, d'hébergement collectif et des bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être conçu pour supporter l'inondation ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments peuvent également déroger à la règle ;
- Installation au-dessus de *la cote de seuil** des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
- Pour les bâtiments non soumis à *la cote de seuil** et pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure à *la cote de seuil** ;
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants, ils devront être stockés au-dessus de *la cote de seuil**.

b) Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à la *cote de seuil**, les *projets** admis aux articles VI.1 & VI.2 devront respecter les dispositions suivantes :

- Des conditions de non impact sur les tiers sont demandées pour toutes les constructions autres que les *habitations** individuelles ;
- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès pourront déroger aux conditions de non impact sur les tiers et être réalisées sur remblai ;
- Les captages d'eau potable devront être protégés de façon à prévenir tout *risque** de pollution ;
- Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eaux marines ;

- Les réseaux électriques, téléphoniques... seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, 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** ;
- 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 correspondante 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 la submersion marine. 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 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la *cote de seuil** ;
- Le *risque** d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Les clôtures, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur l'écoulement des eaux et résister à la submersion marine.

c) Conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions constructives

En l'absence de **solution alternative viable moins exposée aux risques*** ou en cas **d'impossibilité fonctionnelle et/ou technique** démontrée 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 bâtiment 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 ;
- Une étude d'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 étude de *vulnérabilité** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (premier *plancher aménagé** 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 et/ou polluants...).

VII - Règlement applicable en zone bleue

La zone bleue correspond à la partie du territoire déjà urbanisée située en zone d'aléa* moyen ou faible pour l'événement de référence* 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.

VII.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Sont interdits tous les projets* non expressément admis au paragraphe VII.1 b).

b) Projets admis

Les projets* ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article VII.3.

i) Habitation

- Les constructions à usage d'habitation* ainsi que leurs annexes ;
- Les garages liés aux habitations* sous réserve que l'affectation soit uniquement limitée au stationnement* ;
- Les garages souterrains* liés aux habitations* ou ensemble d'habitations* ;
- Les caves cuvelées ;
- Les abris de jardin* ;
- Les piscines en annexe aux habitations* sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements.

ii) Activités y compris agricoles (hors établissements sensibles* et campings)

- Les installations techniques et constructions à usage d'activité ;
- Les résidences de loisirs touristiques ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les garages souterrains* liés aux activités.

iii) Campings

Les installations techniques nécessaires aux campings sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité. La création de nouveaux campings est cependant interdite ainsi que celle de nouveaux emplacements dans les campings existants.

iv) Établissements sensibles*

Les bâtiments nouveaux dans le cadre de la restructuration d'un établissement existant et dans une démarche de réduction globale de la vulnérabilité*.

v) Équipement d'intérêt collectif* et VRD

- **Les équipements, installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** 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, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...).
 - **Les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** qui ne peuvent être implantés ailleurs (ex : poste de sectionnement des canalisations de gaz).
 - **Les travaux d'infrastructures : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers sous réserve de ne pas impacter sur les tiers.**

Les stationnements* pourront être situés au niveau du terrain naturel. Les travaux devront être réalisés sans création de remblais et les nouvelles installations ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Toutes les aires de stationnement* inondables devront être signalées comme telles.
 - **la construction d'accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.
 - **Les aires de stationnement* et de service pour camping-cars** sous réserve que les conditions de gestion et d'évacuation de ces aires en cas d'alerte inondation soient étudiées dans le PCS de la commune.
- Les dispositifs techniques nécessaires aux aires de service seront conçus afin d'être étanche ou au-dessus de *la cote de seuil**.

vi) Installations et équipements touristiques, de sport, de culture et de loisirs

- **Les installations et les équipements de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que leurs équipements et aménagements strictement indispensables à ces activités**, sans création de remblais.
- Les terrains de sport, loisirs de plein air et les aires de jeux seront conçus en tenant compte du *risque** de submersion marine et intégrés dans le PCS.
- Le matériel d'accompagnement (mobilier sportif et jeux) seront démontables ou ancrés afin de résister à la submersion marine.
- **Les installations touristiques de plein air ainsi que les aménagements légers pour les activités saisonnières de plage et les manifestations évenementielles de courte durée.**
- Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sont admises sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité** des personnes.
- Les structures provisoires seront admises sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de mettre les éléments qui les constituent hors inondation.

vii) Autres

- **Les équipements, travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**
- Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.
- En revanche il est interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoires dûment autorisées au titre du code de l'environnement.

- **Les équipements, travaux et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **La pose de clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistant à la submersion marine.
- **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'intérêts environnemental et/ou hydraulique.
- **Les systèmes de production d'énergie renouvelable liée au plan d'eau.**

VII.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Sont interdits tous les *projets** non expressément admis au paragraphe VII.2 b)

b) Projets admis

Les *projets** ci-dessous sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article VII.3.

i) Habitation

- **Les reconstructions* partielles ;**
- **La création de nouvelles habitations* par changement de destination* et par division** sous réserve que le premier plancher aménagé du bâtiment créé soit situé au-dessus de la *cote de seuil** ;
- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques* (aménagement* interne, traitement des façades et réfection des toitures) ;**
- **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 surélévation* et les extensions* ;**
- **Les garages et abris de jardin*** (Les garages devront être affectés uniquement au *stationnement**) ;
- **Les piscines en extension des habitations* existantes** sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussements.

ii) Activités y compris agricoles (hors établissements sensibles* et campings)

- **Les reconstructions* partielles ;**
- **Les changements de destination* de locaux à usage d'activité ;**

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les *risques**** (aménagement interne, traitement des façades et réfection des toitures) ;
- **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 de type commerces, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux et celles à usage tertiaire (restaurants, services) ainsi que celles liées à l'activité agricole, par *aménagement**, *surélévation** ou *extension** ;**
- **Les *extensions** /restructurations quel que soit le type d'activité** sous réserve de respecter les prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article VII.3 ;
- **Les chambres d'hôte.**

iii) Campings

Les travaux d'entretien et de gestion courante sur les installations techniques nécessaires aux campings sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité. La restructuration des équipements et des bâtiments existants dans la limite des capacités existantes est autorisée. La création de nouveaux campings est cependant interdite ainsi que celle de nouveaux emplacements dans les campings existants.

iv) Établissements sensibles*

- **Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les *risques**** (*aménagement** interne, traitement des façades et réfection des toitures).
- **Les *extensions** ou restructurations liées à la mise aux normes des bâtiments existants** sous réserve de ne pas accroître la *vulnérabilité**.
- **Les *aménagements** et la réhabilitation des bâtiments**, dans le volume actuel des constructions existantes.
- **La *surélévation** totale ou partielle et les *extensions** dans le cadre des travaux de réduction de la *vulnérabilité**.**

La création d'une zone refuge sera privilégiée afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes. Une ouverture sera aménagée pour faciliter l'évacuation des personnes en cas d'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 *reconstructions** partielles non consécutives à un sinistre lié à l'inondation.** Aucun *sous-sol** ne sera créé. La *vulnérabilité** de la partie reconstruite devra être réduite.

v) Équipement d'intérêt collectif* et VRD

- **Les travaux, aménagement et extensions sur les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général** (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...) à condition d'en réduire la *vulnérabilité**.
- **Les travaux et les modifications sur les remblais strictement nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt général** sous réserve de ne pas aggraver le *risque** et de pas générer d'impact sur les tiers.

- **Les aménagements et travaux d'infrastructures ainsi que leurs extensions : routes, voies ferrées, stationnements*, accès routiers sous réserve de ne pas impacter les tiers** et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.

L'aménagement des *stationnements** existants sera autorisé, sous réserve de ne pas créer de niveau enterré et sous réserve que toutes les dispositions de sécurité envers les personnes et les biens soient mises en place.

- **Tous travaux sur les accès de sécurité** destinés à faciliter l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.
- **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

- **Les extensions et travaux sur les installations de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que les équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités**, sans création de remblais et selon les mêmes règles qu'au paragraphe relatif aux *projets** neufs.
- **Les travaux sur les installations touristiques de plein air**, y compris ceux concernant les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

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

vii) Autres

- **Les travaux sur les équipements et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées dont les digues.**

Ainsi de nouvelles digues et ouvrages assimilés sont autorisés pour la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

En revanche il est interdit d'édifier de nouveaux ouvrages de protection dans le but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux territoires.

L'objectif est de réduire les conséquences du *risque** inondation, à condition de ne pas accroître les *risques** par ailleurs, à moins que ces *projets** ne fassent l'objet de mesures compensatoire dûment autorisées au titre du code de l'environnement.
- **Les travaux sur les équipements et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des domaines endigués.**
- **Les installations, équipements et ouvrages liés à l'extraction des sédiments de dragage.**
- **Les travaux et excavations dans le cadre de fouilles archéologiques.**
- **L'entretien des clôtures** sans impact sur l'écoulement des eaux et résistantes à la submersion marine.
- **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'intérêts environnemental et/ou hydraulique.
- **Les travaux sur les systèmes de production d'énergie renouvelable.**

VII.3 Prescriptions et dispositions constructives applicables.

a) Prescriptions relatives à la cote de seuil*

Les *projets** admis aux articles VII.1 & VII.2 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.

Pour les *projets** admis aux articles VII.1 & VII.2 :

- Le niveau du premier plancher aménagé* devra être situé à minima au niveau de *la cote de seuil**. ***Cette prescription ne s'applique pas pour les activités relevant des activités structurelles des ports*, les bâtiments ou parties de bâtiments sous la cote de seuil* devront cependant supporter l'inondation***
- Les locaux techniques devront être réalisés au-dessus de *la cote de seuil**, exception faite des locaux d'ordures ménagères et des locaux nécessaires à la recherche océanique ;
- Concernant les *garages souterrains** et *caves cuvelées**, les accès et les aérations seront situés au-dessus de *la cote de seuil** ;
- Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle, peuvent déroger à la règle : les halls d'entrée d'immeubles, d'hébergement collectif et des bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être conçu pour supporter l'inondation ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments peuvent également déroger à la règle ;
- Installation au-dessus de *la cote de seuil** des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
- Pour les bâtiments non soumis à *la cote de seuil** et pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure à *la cote de seuil** ;
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants, ils devront être stockés au-dessus de *la cote de seuil**.

b) Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à la *cote de seuil**, les *projets** admis aux articles VII.1 & VII.2 devront respecter les dispositions suivantes :

- Des conditions de non impact sur les tiers sont demandées pour toutes les constructions autres que les *habitations** individuelles ;
- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès pourront déroger aux conditions de non impact sur les tiers et être réalisées sur remblai ;
- Les captages d'eau potable devront être protégés de façon à prévenir tout *risque** de pollution ;
- Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eaux marines ;
- Les réseaux électriques, téléphoniques... seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, 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** ;

- 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 correspondante 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 la submersion marine. 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 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la *cote de seuil** ;
- Le *risque** d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Les emplacements des piscines en annexe aux habitations seront matérialisées en permanence par un dispositif de balisage visible au-dessus de la *cote de seuil** ;
- Les clôtures, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur l'écoulement des eaux et résister à la submersion marine.

c) Conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions constructives

En l'absence de **solution alternative viable moins exposée aux risques*** ou en cas **d'impossibilité fonctionnelle et/ou technique** démontrée 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 bâtiment 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 ;
- Une étude d'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 étude de *vulnérabilité** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (premier *plancher aménagé** 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 et/ou polluants...).

VIII - Règlement applicable en zone bleue clair

La zone bleu clair correspond à la partie du territoire soumise exclusivement à *l'aléa avec prise en compte du changement climatique**

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.

Les *projets** respecteront donc les prescriptions issues de *l'aléa avec prise en compte du changement climatique**.

VIII.1 Les projets nouveaux

a) Interdictions

Néant

b) Projets admis

Tous les *projets** sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article VIII.3.

Seuls l'implantation de nouveaux *établissements sensibles** nécessitera la démonstration de ne pouvoir les implanter en zone non inondable.

VIII.2 Les projets sur les biens et activités existants

a) Interdictions

Néant

b) Projets admis

Tous les *projets** sont admis sous réserve du respect des prescriptions et dispositions constructives énumérées à l'article VIII.3

VIII.3 Prescriptions et dispositions constructives applicables.

a) Prescriptions relatives à la cote de seuil*

Les *projets** admis aux articles VIII.1 & VIII.2 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.

Pour les *projets** admis aux articles VIII.1 & VIII.2 :

- Le niveau du premier plancher aménagé* devra être situé à minima au niveau de la *cote de seuil** ; **Cette prescription ne s'applique pas pour les activités relevant des activités structurelles des ports*, les bâtiments ou parties de bâtiments sous la cote de seuil* devront cependant supporter l'inondation ;**

- Les locaux techniques devront être réalisés au-dessus de *la cote de seuil**, exception faite des locaux d'ordures ménagères ;
- Concernant les *garages souterrains** et *caves cuvelées**, les accès et les aérations seront situés au-dessus de *la cote de seuil** ;
- Pour des raisons de faisabilité technique et fonctionnelle, peuvent déroger à la règle : les halls d'entrée d'immeubles, d'hébergement collectif et des bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être conçu pour supporter l'inondation ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments peuvent également déroger à la règle ;
- Installation au-dessus de *la cote de seuil** des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
- Pour les bâtiments non soumis à *la cote de seuil** et pour éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux, la hauteur à l'égout du toit sera supérieure à *la cote de seuil** ;
- Pour les installations et activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants, ils devront être stockés au-dessus de *la cote de seuil**.

b) Autres dispositions constructives

Outre les prescriptions relatives à *la cote de seuil**, les *projets** admis aux articles VIII.1 & VIII.2 devront respecter les dispositions suivantes :

- Les installations pour le raccordement aux VRD et les rampes d'accès pourront être réalisées sur remblai ;
- Les captages d'eau potable devront être protégés de façon à prévenir tout *risque** de pollution ;
- Sur les réseaux d'eaux usées, des dispositifs seront mis en place pour empêcher les intrusions d'eaux marines ;
- Les réseaux électriques, téléphoniques... seront équipés de dispositifs de coupures et de sécurité, 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** ;
- 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 correspondante 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 la submersion marine. 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 m³. Les événements doivent se situer au minimum à *la cote de seuil** ;
- Le *risque** d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Les emplacements des piscines seront matérialisés en permanence par un dispositif de balisage visible au-dessus de *la cote de seuil** ;

- Les clôtures, nouvelles ou après travaux, devront être sans impact sur l'écoulement des eaux et résister à la submersion marine.

c) Conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions constructives

En cas d'impossibilité fonctionnelle, technique démontrée de respecter les prescriptions et dispositions constructives, le maître d'ouvrage pourra demander à y déroger en fournissant avec le Permis de Construire :

- Pour les *établissements sensibles**, une attestation de l'impossibilité de construction et/ou de *reconstruction** du bâtiment en dehors de la zone bleu clair ;
- Une justification argumentée de l'impossibilité fonctionnelle ou technique de respecter ces prescriptions et dispositions constructives ;
- Une étude de *vulnérabilité** qui démontrera la prise en compte du *risque** dans le *projet** (premier *plancher aménagé** 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 et/ou polluants...).

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 PPRSM au moment de son approbation.

Ces mesures devront être réalisées dans un délai de cinq ans, à compter de la date d'approbation du présent PPRSM, 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 PPRSM et ce, par ordre de priorité :

En zones Grenat ou Rouges :

Chaque logement inondé par plus d'un 1 m d'eau à l'intérieur du bâtiment et ne possédant pas de plancher accessible au-dessus de la *cote de seuil** doit 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 logements collectifs, cette zone refuge pourra être mutualisée mais devra observer des dimensions et des accès prenant en compte l'ensemble des logements concernés par l'inondation.

Toutes zones (Hors zones bleu-clair).

- ◆ 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.

Ces mesures obligatoires ne concernent pas les zones bleu-clair.

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 de mettre en place des modalités d'alerte et de secours spécifique (PCS).

Les mesures définies suite à une *étude de vulnérabilité** imposée par le présent PPRSM se substituent en tout ou partie de celles imposées ci-dessus dès lors qu'elles satisfont aux mêmes objectifs.

I.2 Information

Le droit à l'information des citoyens sur les *risques** majeurs auxquels ils sont soumis est régie par l'article L125-2 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. Les obligations spécifiques, concernant les gens du voyage et 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.

I.3 Prévention

Pour les *aires de stationnement** et les *garages souterrains** inondables au vu des cartes de zonage du présent PPRSM, 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 PPRSM.

II - Mesures recommandées

En complément des mesures précédentes, rendues obligatoires par l'approbation du présent PPRSM, 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 :

- ◆ 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 PPRSM et la cote topographique (ou estimée) de chaque ouvrant et du *plancher aménagé**. 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 ;
- ◆ d'utiliser lors de travaux d'entretien, ou de rénovation des biens existants, des isolants thermiques peu sensibles à l'eau (éviter les laines de verre ou de roche...) et des matériaux hydrofuges (certaines plaques de plâtre, cloisons, etc) ;
- ◆ 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**.

Dans les zones bleu-clair, les mesures suivantes sont recommandées.

- ◆ 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.

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 publics et assure leur entretien et leur protection.

II - Mesures liées à l'exercice d'une mission de service public

Dans tous les cas, les établissements qui ont nécessité à fonctionner en cas d'inondation, doivent garantir la sécurité des personnes. Les mesures à prendre consistent à veiller à ce que les distributions en *fluides** soient situées hors inondation et que leur alimentation soit assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires mais également envisager les modalités d'évacuation, de replis ou d'interdiction d'accès...

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 PPRSM, chaque concessionnaire doit donc élaborer et mettre en œuvre un plan de gestion des inondations. Ce plan doit être transmis au préfet.

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 PPRSM.

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.

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 PPRSM.

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.

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 PPRSM, 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 PPRSM et doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet. 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 PPRSM, 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 soumis pour avis conforme au préfet. 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** ;

A l'issue de la procédure d'approbation du PPRSM, 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 disposent la commune.**

Les communes **ne disposant pas d'un PCS** à la date d'approbation du PPRSM conformément aux textes en vigueur en matière de sécurité civile, devront réaliser un PCS dans un délai de deux ans (Code de la sécurité intérieure – Article R731-10) à compter de l'approbation du PPRSM.

Les communes **disposant d'un PCS** à la date d'approbation du PPRSM devront le mettre à jour dans un délai d'un an à compter de l'approbation du PPRSM, en y intégrant les *risques** identifiés par le présent PPRSM.

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 qui porte la Stratégie Locale de la Gestion du Risque Inondation (SLGRI).

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 - 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 par submersion marine, 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.

I.1 Niveau de vulnérabilité des constructions

La destination des bâtiments influence le niveau de *vulnérabilité**.

Le présent PPRSM retient les destinations suivantes en les hiérarchisant du plus vulnérable au moins vulnérable :

- x *établissement sensible** ;
- x *habitation**, hébergement hôtelier ;
- x bureau, commerce, artisanat ou industrie ;
- x bâtiment d'exploitation agricole (y compris aquacole) ou forestier, cabanes ostréicoles et piscicoles avec leur activité éventuelle de dégustation ;
- x garage, remise, équipements sportifs.

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**.

I.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 PPRSM 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** sauf si le nombre final de logements sans espace refuge est réduit.

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 (perçement 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**.

I.3 L'étude de vulnérabilité

L'objectif de l'étude est de démontrer la prise en compte du *risque** dans le *projet**.

La prise en compte du *risque** sera néanmoins adapté 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 ;
- ◆ la démonstration que le bâtiment résiste à la submersion marine ;
- ◆ la mise au-dessus de la cote 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 et/ou polluants ;
- ◆ la mise en place de batardeaux et de système d'occultation ;
- ◆ la non aggravation de la *vulnérabilité** des tiers.

II - Glossaire

Le règlement fait régulièrement appel à un vocabulaire spécifique au sens du règlement du présent PPRSM. Celui-ci est explicité dans le glossaire ci-dessous.

Abri de jardin : Construction inférieure à 7 m² d'emprise au sol servant au stockage des outils de jardin tels que tronçonneuse, tondeuse, débroussailleuse, bêche, brouette, scie électrique, pelle...

Activité(s) structurelle(s) des ports :

Elles sont associées aux ports du Bassin d'Arcachon :

- ◆ cabanes ostréicoles et cabanes de pêche et activités associées de vente et dégustation dûment autorisées au titre du code rural et de la pêche maritime,
- ◆ activités navales et nautiques,
- ◆ transport maritime,
- ◆ les activités expérimentales de recherche océanique

Aire de stationnement : Voir *Stationnement**.

Aménagement : Réalisation de travaux ne nécessitant ni Permis de Construire (PC) ni Déclaration Préalable de travaux (DP).

Ancrer au sol : Arrimer de telle sorte qu'on évite l'emportement par la submersion marine.

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 : 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 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.**

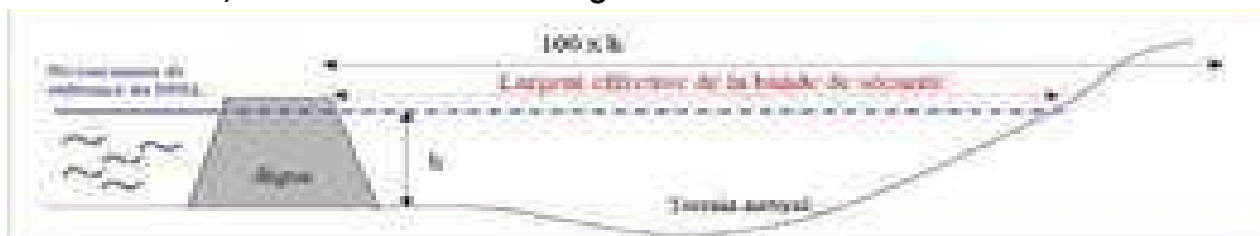
En effet, en cas de rupture, de fortes vitesses d'écoulement sont susceptibles de se produire.

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.

La largeur de la bande de précaution ne peut être inférieure à 50 mètres.

Au vu des éléments ci-dessus et afin de limiter la *vulnérabilité** des biens et des personnes derrière les ouvrages de protection, **cette bande de précaution doit être rendue inconstructible, elle est donc zonée en grenat.**



Cave cuvelée : Une cave cuvelée est une pièce, située en sous-sol et étanche aux liquides extérieurs. Elle est donc résistante à l'inondation et doit disposer d'évents et autres accès situés au-dessus de la cote de seuil.

Centre urbain : Selon la circulaire du Ministère de l'écologie, développement durable et énergie du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables, 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 : 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-I-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 ou d'un niveau de submersion, 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 PPRSM 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 PPRSM 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...).

Équipement d'intérêt collectif : Installations et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Hormis le personnel exploitant lors d'interventions ponctuelles, les équipements d'intérêt général sont des équipements sans présence humaine, dont la présence ou la construction sont déclarées d'utilité publique ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services gestionnaires d'infrastructures publiques. Une ligne électrique, une écluse, ou un relais téléphonique sont par exemple des équipements d'intérêt général. Ne sont pas considérés comme équipement d'intérêt général les bâtiments recevant du public, même portés par une structure publique et/ou destinés à un usage public (piscine, gymnase, restaurant scolaire...).

Établissement Recevant du Public (ERP) : Catégorie de bâtiments, locaux et enceintes définies à l'article R 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'article GN1 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de **sécurité contre les *risques** d'incendie et de panique dans les ERP** les classent d'une part en types, selon la nature de leur exploitation (par exemple type « M » pour magasins de vente, centres commerciaux) et d'autre part en catégorie, en fonction du nombre de personnes pouvant être simultanément admises dans le bâtiment (personnes constituant le public, personnel, etc.).*

Établissements sensibles : ERP ou autres faisant partie de la liste ci-dessous :

- ◆ **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...).
- ◆ **Établissements utiles en cas de crise** : 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, commissariats, polices municipales, etc.
- ◆ **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...

Lorsqu'ils ne sont pas cités expressément dans la rubrique « établissements sensibles* » du règlement, ils relèvent de la rubrique « activités ».

Événement de référence : Événement naturel retenu, parmi les différents événements dommageables possibles, du fait de son impact. Cf. rapport de présentation.

Existant : Voir *Projet**

Extension : Le Code de l'Urbanisme la définit comme l'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, entière ou pour partie, le stationnement public ou privé de véhicules.

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...).

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.

Mesures compensatoires : Mesures prises par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, le maître d'œuvre pour annuler les impacts induits par un *projet** situé en zone inondable.

Modification d'une construction : Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'*emprise au sol** ni de surface de *plancher**.

Opérations d'aménagement : Selon les articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement recouvrent la création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les opérations de restauration immobilière, les opérations de mise en valeur des secteurs sauvegardés auxquelles il faut ajouter les permis de construire groupés et les remembrements et regroupements de parcelles par des AFU (association foncière urbaine).

L'article R103-1 du code de l'Urbanisme précise que les opérations d'aménagement sont soumises à concertation lorsque la création de *plancher** est supérieure à 5 000 m².

Les opérations d'intérêt national (OIN) sont des opérations d'aménagement auxquelles s'applique un régime juridique particulier en raison de l'intérêt jugé stratégique pour l'État. Elles sont arrêtées par décret du Conseil d'État et listées à l'article R102-3 du code de l'Urbanisme.

Plancher aménagé : Au sens du présent règlement :

- ◆ 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 (restauration, bureau, vente, ateliers, locaux professionnels, locaux du personnel...).

À noter que les locaux techniques, les caves et les garages ne sont pas considérés comme aménagés.

Projet : Dans le présent PPRSM, les projets s'entendent comme les travaux, constructions, *reconstructions**, installations, *changements de destination**, 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 : 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 de la mer. 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.

Le Code de l'Urbanisme précise par l'article L111-15 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.

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.

Risques: Ensemble de menaces qui pèsent sur des populations, des ouvrages et des équipements. L'évaluation du risque correspond au croisement *aléa**/enjeux

Ruine : 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.

Surélévation : *Aménagement** modifiant la cote des *planchers** d'une construction sans création supplémentaire de surface de plancher.

Surface de plancher : 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.

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, est considéré comme un *aménagement** et non comme une construction dès lors qu'il n'est pas couvert. Dans le cadre du PPRSM, 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.

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 est ici 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-I-Vulnérabilité.

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 PPRSM. Ce zonage fait l'objet d'une cartographie réglementaire. Une carte des *cotes de seuil** est associée à ce zonage et fait partie du règlement cf. § III 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.

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
OIN	Opérations d'Intérêt National
ORSEC (plan)	plan d'Organisation de la Réponse de Sécurité Civile
PC	Permis de Construire
PCS	Plan Communal de Sauvegarde
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRSM	Plan de Prévention des Risques inondation par Submersion Marine
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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA GIRONDE

Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE DE LANTON

REGLEMENT

SOMMAIRE

1 PORTEE DU PPR , DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1.1. CHAMP D'APPLICATION	5
1.1.1. Délimitation du territoire couvert par le PPR.....	5
1.1.2. Justification des risques pris en compte	5
1.1.3. Les principes directeurs	5
1.1.4. Zonage – Définition des zones.....	6
1.2. EFFETS DU PPR	7
1.2.1. Le PPR approuvé est une servitude d'utilité publique.....	7
1.2.2. Le PPR est opposable aux tiers	7
1.3. RAPPEL DES AUTRES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR.....	7
1.3.1. Le PPR s'applique sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur.....	7
1.3.2. Les conséquences en matière d'assurance.....	8
2. REGLEMENTATION DES PROJETS.....	8
2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ROUGE	8
2.1.1. les projets nouveaux	8
2.1.2. Les projets sur les biens et activités existants	10
2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ORANGE.....	12
2.2.1. Les projets nouveaux.....	12
2.2.2. les projets sur les biens et activités existants.....	13
2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE.....	14
2.3.1. Les projets nouveaux.....	14
2.3.2. Les projets sur les biens et activités existants.....	14
3. MESURES DE PROTECTION, DE PREVENTION ET DE SAUVEGARDE	15
3.1. MESURES DE PREVENTION.....	15
3.2. MESURES DE PROTECTION	15
3.2.1. Elaboration de cahiers de prescriptions de sécurité « incendie ».....	15
3.2.2. Clotures	16
3.3. MESURES DE SAUVEGARDE	16
4. MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS	16
MESURES OBLIGATOIRES DANS UN DELAI DE 5 ANS A COMPTER DE L'APPROBATION DU PPR, POUVANT BENEFICIER DU FOND DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (FPRNM) POUR LES PARTICULIERS.....	16
4.1. MESURES INCOMBANT AUX PROPRIETAIRES EXPLOITANTS OU UTILISATEURS DE CITERNES OU RESERVES AERIENNES D'HYDROCARBURES LIQUIDES OU LIQUEFIES, DANS LA LIMITE DE 10 % DE LA VALEUR VENALE DU BIEN EXISTANT	16
4.2. MESURES INCOMBANT A LA COMMUNE	17
4.2.1. Points d'eau normalisés.....	17
4.2.2. mesures concernant la voirie.....	17
5. RECOMMANDATIONS	17
5.1. AFIN DE REDUIRE LA VULNERABILITE	17
5.2. AFIN D'AMELIORER LA DEFENDABILITE	18
6. LE CARACTERE REVISABLE DU P.P.R.	18
7.PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES DE LA COMMUNE	18

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Glossaire

Annexe 2 – Prescriptions liées à la résistance au feu des matériaux utilisés pour la construction des nouveaux projets en zone rouge

Annexe 3 : Tableau des équivalences de classification des matériaux vis-à-vis du feu

Annexe 4 : Extrait du Règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies

Annexe 5 : Voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie

Annexe 6 : Les ressources en eau mobilisables pour la défense incendie

PREAMBULE

En application des dispositions de la Loi du 2 février 1995, le Plan de Prévention des Risques (PPR) est un document réalisé par l'Etat, qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Il a pour objet de rassembler la connaissance des risques sur un territoire donné, d'en déduire une délimitation des zones exposées et de définir des conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risque.

Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Cet outil permet également de réduire la vulnérabilité des biens existants.

Afin de permettre une lecture aisée du document, les éléments de langage spécifiques en relation avec l'urbanisme ou la protection et la lutte contre le feu de forêt sont explicités en annexe 1 dans le glossaire.

1. PORTEE DU PPR , DISPOSITIONS GENERALES

1.1. CHAMP D'APPLICATION

1.1.1. DELIMITATION DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PPR

Le présent règlement s'applique au massif forestier girondin, et plus particulièrement aux parties de territoire de la commune de LANTON délimitées par les couleurs rouge, orange ou bleu dans le plan de zonage. Les zones blanches ne sont pas soumises à ce règlement.

Son objectif est d'éviter l'aggravation des risques et autant que possible de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés.

1.1.2. JUSTIFICATION DES RISQUES PRIS EN COMPTE

Le massif forestier girondin est soumis à un risque d'incendies de forêt, dont l'intensité et la probabilité atteignent des niveaux pouvant compromettre la sécurité des biens et des personnes.

En outre ces communes sont inscrites au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) et couvertes par un atlas des zones à risque incendies de forêt.

1.1.3. LES PRINCIPES DIRECTEURS

La cartographie des éléments historiques connus à ce jour, des aléas, ainsi que la connaissance des enjeux et la défendabilité du territoire concerné ont permis de délimiter les zones exposées au risque incendies de forêt.

Le volet réglementaire de ce Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt a pour objectif d'édicter sur les zones, définies ci-après, des mesures visant à :

- limiter l'aggravation du risque incendie de forêt par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs,
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru.

Cela se traduit par :

- Des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis-à-vis des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations qui pourraient s'y développer. Ces prescriptions concernent aussi bien les conditions de réalisation que d'utilisation ou d'exploitation,
- Des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.
- Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les collectivités et les particuliers dans le cadre de leurs compétences.

Le PPR traduit l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et est susceptible d'être modifié à la suite de travaux de prévention de grande envergure ou d'évolution de l'aléa.

Le PPRIF a pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes, et une limitation du coût pour la collectivité de l'indemnisation systématique des dégâts engendrés par les phénomènes.

Il détermine les principes réglementaires et prescriptifs à mettre en œuvre contre le risque feu de forêt, seul risque prévisible pris en compte dans ce document.

La nature et les conditions d'exécution des principes réglementaires, et prescriptifs, ainsi que les mesures de protection, prévention et sauvegarde, pris pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Le maître d'ouvrage a également une obligation d'entretien des mesures exécutées.

1.1.4. ZONAGE – DEFINITION DES ZONES

Le zonage réglementaire repose d'une part sur l'application des directives du Ministère chargé de l'Environnement, en matière de maîtrise de l'occupation des sols en zones soumises à un risque d'incendies de forêt et, d'autre part, sur la prise en compte du contexte local.

Le territoire sur lequel s'applique le P.P.R. est divisé en 4 zones définies ci-après :

- ❖ **Zone de danger d'aléa fort inconstructible** : cette zone correspond aux secteurs dans lesquels l'aléa est fort et les enjeux non identifiés ou peu défendables ; dans cette zone le développement de l'habitat et des activités est donc exclu pour éviter leur mise en danger future ; les incendies peuvent en effet y atteindre une grande ampleur et les contraintes de lutte s'avérer très importantes ; de ce fait le principe de l'inconstructibilité y est la règle générale ; cette zone est identifiée dans le plan de prévention par la couleur rouge,
- ❖ **Zone de danger d'aléa moyen** : Le niveau de l'aléa reste important et/ou la défendabilité est insuffisante.

Le risque peut être réduit par des parades réalisées de manière collective ou individuelle.

Une certaine constructibilité est admise sous réserve du respect de certaines prescriptions.

Cette zone est identifiée dans le plan par la couleur orange.
- ❖ **Zone de danger d'aléa faible ou d'aléa moyen avec une bonne défendabilité** : les niveaux d'aléa sont acceptables ; ils sont cependant réels de sorte que des incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés ; ceux-ci, les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnés à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone qui est tout naturellement appelée à se développer et à se densifier, est identifiée par la couleur bleue.
- ❖ **Zone libre de toute prescription** particulière au titre du présent plan de prévention ; en effet il n'a pas été répertorié dans cette zone un niveau d'aléa représentant une menace particulière sur des secteurs déjà fortement urbanisés et protégés ou à vocation agricole ; cette zone se situe donc hors du champ d'application du plan de prévention ; elle n'est donc pas identifiée par une couleur particulière et reste en blanc.

1.2. EFFETS DU PPR

1.2.1. LE PPR APPROUVE EST UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme, le PPR doit, être annexé aux documents d'urbanisme (PLU,ZAC).

Le Préfet demande au Maire d'annexer au document d'urbanisme la nouvelle servitude. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois à compter de sa demande, le Préfet y procède d'office.

L'annexion du PPR au document d'urbanisme s'effectue par une mise à jour : la liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont modifiés. Un arrêté du Maire constate qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.

Il y a lieu de noter que le PPR n'efface pas les autres servitudes.

Les documents d'urbanisme en cours de révision doivent être mis en cohérence avec cette nouvelle servitude. Le rapport de présentation doit justifier que les dispositions du document d'urbanisme respectent cette nouvelle servitude.

Toute autorité administrative qui délivre une autorisation doit tenir compte des règles définies par le PPR.

1.2.2. LE PPR EST OPPOSABLE AUX TIERS

Il s'applique directement lors de l'instruction des certificats d'urbanisme et demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol : permis de construire, déclarations préalables et permis d'aménager.

Les règles du PPR, s'imposent au maître d'ouvrage qui s'engage notamment à respecter les prescriptions lors du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Les règles du PPR s'imposent également aux biens et activités existants.

Le non-respect des prescriptions du PPR est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

1.3. RAPPEL DES AUTRES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR

1.3.1. LE PPR S'APPLIQUE SANS PREJUDICE DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR

En cas de différences entre les règles d'une quelconque législation (PLU, ZAC, plan de sauvegarde, règlement départemental de protection de la forêt...) et celles du PPR, **la plus contraignante des deux s'appliquent.**

Il arrive que les règles d'un document d'urbanisme soient plus contraignantes que celles du PPR.

En effet, la zone soumise à l'aléa incendie de forêt peut aussi être un espace à préserver de toute construction, en raison de la qualité de ses paysages, de l'intérêt de ses milieux naturels, de nuisances particulières (odeurs, bruit), ou parce que d'autres servitudes d'utilité publique interdisent la construction.

1.3.2. LES CONSEQUENCES EN MATIERE D'ASSURANCE

Lorsqu'un plan de prévention des risques existe, le Code des assurances précise que l'obligation de garantie est maintenue pour les "biens et activités existant antérieurement à la publication de ce plan", sauf pour ceux dont la mise en conformité avec des mesures rendues obligatoires par ce plan n'a pas été effectuée par le propriétaire, l'exploitant ou l'utilisateur.

Par ailleurs, **les assureurs ne sont pas tenus d'assurer les biens immobiliers construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur lors de leur mise en place.** Cette possibilité offerte aux assureurs est encadrée par le Code des assurances et ne peut intervenir qu'à la date normale de renouvellement d'un contrat où la signature d'un nouveau contrat. En cas de différend avec l'assureur, l'assuré peut recourir à l'intervention du bureau central de tarification (BCT), compétent en matière de catastrophes naturelles.

2. REGLEMENTATION DES PROJETS

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ROUGE

Zone de danger d'aléa fort inconstructible : cette zone correspond aux secteurs dans lesquels l'aléa est fort et les enjeux non identifiés ou peu défendables ; dans cette zone le développement de l'habitat et des activités est donc exclu pour éviter leur mise en danger future ; les incendies peuvent en effet y atteindre une grande ampleur et les contraintes de lutte s'avérer très importantes ; de ce fait le principe de l'inconstructibilité y est la règle générale ; cette zone est identifiée dans le plan de prévention par la couleur rouge.

2.1.1. LES PROJETS NOUVEAUX

2.1.1.1. CONDITIONS DE REALISATIONS

2.1.1.1.1. REGLES D'URBANISME

A. Interdictions :

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés au 2.1.1.1.1 B.

B. Autorisés avec prescriptions

Les occupations ou utilisations du sol énumérées ci-dessous sont autorisées sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée. Celles-ci devront en outre respecter les prescriptions définies au chapitre 2.1.1.1.2

- Aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions implantées antérieurement à l'approbation du présent plan ;
- Locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de prévention et de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- Les travaux et équipements de défense des forêts contre l'incendie,
- Les travaux et équipements nécessaires à l'organisation des moyens de lutte contre l'incendie,
- Les travaux d'infrastructure de nature à améliorer l'accessibilité des secours (amélioration du réseau, résorption des culs de sacs...)
- Locaux nécessaires à l'exploitation existante agricole ou forestière excepté les bâtiments destinés à l'habitat temporaire ou permanent, et à condition :
 - de les positionner à plus de 10m d'un espace boisé,
 - les bâtiments abritant des animaux ne pourront être construits qu'à proximité d'une habitation déjà existante

- Les équipements publics sans occupation d'hébergement permanente ou temporaire, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- Les pistes cyclables à condition que :
 - l'emprise de l'ouvrage ait une largeur minimale de 4 m
 - Qu'un accès à la forêt permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie de 26 tonnes soit mis en place tous les 500 m
- Les infrastructures touristiques sans occupation permanente : parking aménagé sous couvert forestier, aires de pique-nique sous couvert forestier, sous réserves :
 - d'une desserte par un point d'eau normalisé,
 - de mettre en place une piste d'évacuation et de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI) , distincte de la voie publique et non accessible au public. Cette piste permettra un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Elle aura une largeur minimale de 5 m hors fossés.
- Les dessertes publiques à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets :
 - Lignes téléphoniques
 - Lignes électriques :
 - tensions inférieures à 63 KV : sous réserve de passage en souterrain ou en conducteurs isolés.
 - hautes tensions (> 63 KV)
 - Voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique autres que les pistes cyclables, à condition de conserver une bande débroussaillée de 20 m de part et d'autre .
 - Voies ferrées à condition que des prescriptions de prévention figurent dans le cahier des charges : pare-feu latéraux,
 - Réseaux de transport ou de distribution dont les canalisations sont enterrées.
- Les dessertes privées liées à l'exploitation agricole ou forestière (non ouvert à la circulation publique)
- Les parcs de production d'électricité alternative

2.1.1.1.2. REGLES DE CONSTRUCTIONS

A. Interdictions

Toute réalisation ne respectant pas les prescriptions spécifiées au 2.1.1.1.2 B

B. Autorisés avec prescriptions

- Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme et de tout autre réglementation en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles listées au 2.1.1.1.1 B doivent respecter les prescriptions concernant la résistance au feu des matériaux utilisés, précisés en annexe 2 et 3. A cette fin les permis de construire devront contenir une attestation de l'architecte ou de l'expert agréé qui certifie que le projet prend en compte l'étude réalisée en vu du respect des prescriptions du PPR.
- Les nouvelles réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devront impérativement être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire ; aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
- Les haies, clôtures ou constructions ne seront pas réalisées à partir de végétaux secs d'un diamètre inférieur à 10 mm, de type « brande » (bruyère arbustive) ou genêt.

2.1.1.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION ET D'UTILISATION

2.1.1.2.1. DEBROUSSAILLEMENT

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, définis au sens de l'article L322-3 du Code Forestier, la distance de débroussaillage obligatoire est portée à 100 m
- Une bande périmétrale de 100 m de large sera maintenue débroussaillée autour des installations d'accueil touristique; cette largeur s'apprécie à partir de la limite de chaque terrain,. Les accès à ce type d'installation sont aussi soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.
- Débroussaillage le long des voies communales ouvertes à la circulation publique

Le débroussaillage le long des voies ouvertes à la circulation publique est rendu obligatoire par l'article L.322-7 du code forestier :

Le Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies a identifié des voies communales ouvertes à la circulation publique soumises à une obligation de débroussaillage sur une profondeur de 20 mètres.

2.1.1.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION

- Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions.
- Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment

2.1.2. LES PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

2.1.2.1. CONDITIONS DE REALISATION

2.1.2.1.1. REGLES D'URBANISME

A. Interdictions

Tous travaux autres que ceux mentionnés au 2.1.2.1.1 B

B. Autorisés avec prescriptions

- Travaux d'aménagement et réhabilitation sans changement de destination, des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques, et de n'augmenter ni le nombre de logement exposées au risque ni l'emprise au sol.
- Réparation ou reconstruction de bâtiments endommagés ou détruits par un sinistre, à condition de ne pas aggraver les risques, de ne pas augmenter le nombre de logements ni l'emprise au sol et dans la limite de la Surface Hors Œuvre Net (SHON) initiale.
- Les extensions limitées, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation, extension de surface maximum de SHON de 20 m² par unité foncière, à condition d'en limiter la vulnérabilité,
 - pour les activités économiques, cette extension pourra être d'une augmentation maximale de 20 % de la SHON, à condition d'en limiter la vulnérabilité.

- Changement de destination, dans le volume actuel, d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques, ne pas augmenter l'emprise au sol, et de ne pas créer de logement nouveaux ;
- Réparation ou reconstruction des annexes des bâtiments d'habitation implantés antérieurement à l'approbation du présent plan (garage, abri de jardin, piscine, bassin), à condition de ne pas aggraver les risques et qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation d'hébergement permanente ou temporaire ;

2.1.2.1.2. REGLES DE CONSTRUCTION

A. Interdictions

Toute réalisation ne respectant pas les prescriptions spécifiées au 2.1.2.1.2 B

B. Autorisés avec prescriptions

- Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme et de toute autre réglementation en vigueur dans les communes concernées, les constructions et travaux listés au 2.1.2.1.1 doivent respecter les prescriptions concernant la résistance au feu des matériaux utilisés, précisés en annexe 2 et 3.
- Les nouvelles réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devront impérativement être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire ; aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
- Les haies, clôtures ou constructions ne seront pas réalisées à partir de végétaux secs d'un diamètre inférieur à 10 mm, de type « brande » (bruyère arbustive) ou genêt.

2.1.2.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION ET D'UTILISATION

2.1.2.2.1. DEBROUSSAILLEMENT

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, définis au sens de l'article L322-3 du Code Forestier, la distance de débroussaillage obligatoire est portée à 100 m
- Une bande périmétrale de 100 m de large sera maintenue débroussaillée autour des installations d'accueil touristique tels que les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, d'habitations légères de loisirs, les camps et centres de vacances, de villages et gîtes, de résidences de tourisme organisées en unités pavillonnaires ; cette largeur s'apprécie à partir de la limite de chaque terrain,. Les accès à ce type d'installation sont aussi soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.
- Débroussaillage le long des voies communales ouvertes à la circulation publique

Le débroussaillage le long des voies ouvertes à la circulation publique est rendu obligatoire par l'article L.322-7 du code forestier :

Le Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies a identifié des voies communales ouvertes à la circulation publique soumises à une obligation de débroussaillage sur une profondeur de 20 mètres.

2.1.2.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION

- Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions
- Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ORANGE

Le niveau de l'aléa reste important et /ou la défendabilité est insuffisante.

Le risque peut être réduit par des parades réalisées de manière collective ou individuelle.

Une certaine constructibilité est admise sous réserve du respect de certaines prescriptions.

Cette zone est identifiée dans le plan par la couleur orange.

Compte-tenu du niveau de risque la constructibilité y est restreinte et conditionnée par le respect de prescriptions destinées à minimiser la vulnérabilité des personnes et des biens.

2.2.1. LES PROJETS NOUVEAUX

2.2.1.1. CONDITIONS DE REALISATION

2.2.1.1.1. REGLES D'URBANISME

A. Interdiction

Tous les travaux, ouvrages, aménagements ou construction autres que ceux mentionnés au 2.2.1.1.1 B

B. Autorisé avec prescriptions

➤ Les projets autorisés en zone rouge

➤ Les projets s'inscrivant dans les démarches suivantes :

- Les opérations d'urbanisme groupé d'habitat ou d'activité (ZAC, permis d'aménager...) sous réserve que l'opération totale présente une superficie d'au moins 1 hectare et une densité minimale de 5 logements ou lots à l'hectare et qu'un accès aux zones naturelles à partir des voiries internes soit conservé tous les 200 m avec au moins un accès normalisé par opération groupée.

Pour les opérations groupées, sur la totalité du périmètre de l'opération au contact de ces espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), est rendu obligatoire la création d'une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Cette piste aura une largeur minimale de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

Les issues de la piste d'accès doivent être raccordées aux voiries ouvertes à la circulation ou aux pistes de DFCL existantes. Cette piste ne doit pas présenter de « cul-de-sac ».

L'entretien de la piste devra être assuré par une structure pérenne sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée (association de propriétaires...)

Cette piste pourra faire partie de la zone non aedificandi, ou bien être réalisée sur la parcelle adjacente avec l'accord écrit du propriétaire.

Ces aménagements sont obligatoires tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi et la piste périmétrale initiales peuvent être réaménagées, et éventuellement cédées au nouveau projet.

- Les opérations d'urbanisme non groupé (tous les cas non visés à l'alinéa précédent) qui contribuent à la diminution du niveau de risque global sur les enjeux existants tels que l'amélioration de la forme urbaine (résorption de "dents creuses") et la densification de l'habitat. Ces opérations devront être en continuité avec les zones actuellement urbanisées et conserver un accès normalisé aux zones naturelles tous les 200 m à partir des voiries, s'il n'existe pas de piste périphérique telle que définie dans les projets groupés.

- En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

- Les équipements publics de lutte contre l'incendie seront réalisés par la puissance publique ou par l'aménageur avec lequel une convention de rétrocession sera conclue pour garantir la gestion ultérieure de ces équipements. Ces travaux devront être vérifiés et leur efficacité validée par un organisme agréé.

2.2.1.1.2. REGLE DE CONSTRUCTIONS

Néant

2.2.1.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION ET D'UTILISATION

2.2.1.2.1. DEBROUSSAILLEMENT

- Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4)

- Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.

2.2.1.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION

- Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions.
- Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment

2.2.2. LES PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

2.2.2.1. CONDITIONS DE REALISATION

Néant

2.2.2.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION ET D'UTILISATION

2.2.2.2.1. DEBROUSSAILLEMENT

- Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4)

- Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.

2.2.2.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION

- Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions
- Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

Cette zone correspond aux secteurs où les niveaux d'aléa sont acceptables parce que faibles, ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que des incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés ; ceux-ci, les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnés à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleue.

2.3.1. LES PROJETS NOUVEAUX

2.3.1.1. CONDITIONS DE REALISATION

2.3.1.1.1. REGLES D'URBANISME

A. Interdictions

Tout projet ne respectant pas les prescriptions du 2.3.1.1.1. B

B. Prescriptions

- En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

Cet aménagement est obligatoire tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi peut être réaménagée, et éventuellement cédée au nouveau projet

2.3.1.1.2. REGLE DE CONSTRUCTIBILITE

Néant

2.3.1.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION ET D'UTILISATION

- Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies(arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4)

2.3.2. LES PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

2.3.2.1. CONDITIONS DE REALISATION

Néant

2.3.2.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION ET D'UTILISATION

- Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies(arrêté préfectoral en vigueur). (Voir annexe 4)

3. MESURES DE PROTECTION, DE PREVENTION ET DE SAUVEGARDE

3.1. MESURES DE PREVENTION

L'information préventive doit consister à renseigner les populations sur les risques majeur auxquels elles sont exposées tant sur leur lieu de vie, de travail et de vacances.

Cette information devra être rédigée en langue française mais également en anglais, allemand et espagnol afin d'informer les différentes populations touristiques du risque encouru.

Conformément à la loi du 30 juillet 2003, il appartient à la municipalité d'informer la population au moins une fois tous les deux ans, par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié, sur :

- a. les caractéristiques du ou des risques naturels connus dans la commune,
- b. les mesures de prévention et de sauvegarde possibles,
- c. les dispositions du plan,
- d. les modalités d'alerte,
- e. l'organisation des secours,
- f. les mesures prises par la commune pour gérer le risque,
- g. les garanties prévues à l'article L. 125-1 du code des assurances.

De plus, il convient de saisir toute occasion de conserver la mémoire du risque comme la matérialisation de départ de feux.

L'information de la population fera l'objet d'un affichage dans les locaux recevant du public, mentionnant la nature du risque, les modalités d'alerte et la conduite à tenir.

Les communes informeront les propriétaires des obligations nouvelles résultant de l'application du PPR (LOI n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages) en particulier sur le débroussaillage et les règles de construction.

Les propriétaires devront aussi informer, par l'intermédiaire du bail, leurs locataires de ces obligations, conformément dispositions prévu dans le cadre de l'information acquéreur locataire (art L 125-5 du code de l'environnement, droit à l'information pour l'acheteur ou le locataire de tout bien immobilier, bâti ou non bâti, portant sur les risques majeurs auxquels ce bien est exposé).

3.2. MESURES DE PROTECTION

3.2.1. ELABORATION DE CAHIERS DE PRESCRIPTIONS DE SECURITE « INCENDIE »

Est rendue obligatoire l'élaboration d'un cahier de prescriptions de sécurité incendie et d'évacuation dans les campings-caravanings, aires naturelles, terrains de sport et autres ERP du premier groupe obligeant notamment :

- À afficher le risque,
- À informer les occupants sur la conduite à tenir,
- À mettre en place un plan d'évacuation des personnes et des biens mobiles,
- À prendre les dispositions pour alerter, signaler et guider
 - Les gestionnaires des terrains de camping et de stationnement de caravanes recensés comme étant dans une zone soumise à un risque naturel doivent établir un cahier des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation. La sous-commission spécialisée est chargée de s'assurer de l'application des mesures prescrites dans ce cahier, notamment le

maintien de l'intérieur de l'établissement en état de débroussaillage permanent et à l'intérieur ou à l'extérieur de la clôture, sous leur maîtrise foncière, la présence d'une bande périmétrale à sable blanc de 5 mètres de largeur, pour permettre le passage des engins d'incendie et de secours.

- Les gestionnaires des aires naturelles et des Parcs Résidentiels de loisirs ou des aires d'accueil des gens du voyage doivent établir un cahier des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation qui stipulera notamment le maintien de l'intérieur de l'établissement en état de débroussaillage permanent et à l'intérieur ou à l'extérieur de la clôture, sous leur maîtrise foncière, la présence d'une bande périmétrale à sable blanc de 5 mètres de largeur, pour permettre le passage des engins d'incendie et de secours.

3.2.2. CLOTURES

Les propriétés closes devront ménager des points de passage, busés si nécessaire, pouvant être enfoncés aisément par les véhicules de lutte contre l'incendie. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de cinq cent mètres, ils devront être signalés de façon assez lisible pour être aisément repérables par les services de secours. Les portails seront fermés par un système de chaînes et cadenas à l'exclusion de tout autre dispositif.

3.3. MESURES DE SAUVEGARDE

Un plan communal de sauvegarde devra être établi par la municipalité qui pourra solliciter les Services d'Incendie et de Secours et les Services de l'Etat. Il précisera notamment :

- les modalités d'information et d'alerte de la population,
- le protocole de secours et d'évacuation des établissements sensibles (cliniques, maisons de retraite, établissements scolaires...),
- un plan de circulation et de déviations provisoires ainsi que d'évacuation des rues.

Ce plan devra être établi dans les 2 ans à compter de l'approbation du plan de prévention, sauf obligation antérieure. Il devra intégrer tous les risques existant sur la commune.

4. MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

MESURES OBLIGATOIRES DANS UN DELAI DE 5 ANS A COMPTER DE L'APPROBATION DU PPR, POUVANT BENEFICIER DU FOND DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (FPRNM) POUR LES PARTICULIERS

4.1. MESURES INCOMBANT AUX PROPRIETAIRES EXPLOITANTS OU UTILISATEURS DE CITERNES OU RESERVES AERIENNES D'HYDROCARBURES LIQUIDES OU LIQUEFIES, DANS LA LIMITE DE 10 % DE LA VALEUR VENALE DU BIEN EXISTANT

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à la suppression ou à l'enfouissement de celles-ci ou devront les ceinturer partiellement par un mur de protection en maçonnerie pleine (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente) construit entre la forêt et la réserve. Une ouverture correspondant au minimum à un quart du linéaire de ce mur sera maintenue conformément à la réglementation.

Ce mur de 0,1 mètre d'épaisseur au moins dépassera au minimum de 0,5 mètre les orifices des soupapes de sécurité.

Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 10 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Ces travaux sont à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs et doivent être réalisés dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent P.P.R., et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995

4.2. MESURES INCOMBANT A LA COMMUNE

4.2.1. POINTS D'EAU NORMALISES

La mise en place de points d'eau normalisés est rendue obligatoire de façon à ce que le territoire communal concerné soit desservi par une défense incendie adaptée, définie en accord avec les services de secours.

4.2.2. MESURES CONCERNANT LA VOIRIE

Dans les zones urbanisées, la voirie en bordure d'espaces naturels devra disposer d'accès normalisés aux espaces naturels au minimum tous les 200 m

La commune prendra toute disposition de nature à améliorer l'accès et le passage des secours ainsi que l'éventuelle évacuation simultanée des personnes menacées.

Ainsi la résorption ou l'aménagement des culs de sac existants sera systématiquement recherchée. (longueur de la voirie supérieure à 60 m et non équipé en bout d'une aire ou d'un T de retournement réglementaire définis dans le schéma en annexe 5).

5. RECOMMANDATIONS

Indépendamment des prescriptions définies dans le règlement du P.P.R. et opposables à tout type d'occupation ou d'utilisation du sol, des mesures, dont la mise en application aurait pour effet de limiter les dommages aux biens et aux personnes, sont **recommandées** tant pour l'existant que pour les constructions futures. Elles visent d'une part à réduire la vulnérabilité à l'égard des feux de forêts et améliorer la défendabilité, et d'autre part, à faciliter l'organisation des secours.

Elles se présentent comme suit :

5.1. AFIN DE REDUIRE LA VULNERABILITE

- Placer les réserves de combustibles solides et les tas de bois à plus de 10 m des bâtiments.
- Utiliser des matériaux dont la résistance au feu a été prouvée
- Elargir les voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement ni manœuvre.
- Equiper les habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe actionnée par un moteur thermique et équipé d'un tuyau d'arrosage.
- Curer régulièrement les gouttières des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.
- Elaguer et tailler en permanence les arbres de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions.
- Installer les barbecues fixes au centre d'aires planes et incombustibles d'au moins 4 m², disposant à proximité d'un moyen d'extinction et dépourvues de végétation.
- Limiter l'implantation, naturelle ou artificielle, d'espèces fortement combustibles :
 - Strate herbacée : plante de type éricacées (bruyère, callune,...), fougère, molinie
 - Strate arbustive : plantes de type Brande, Genêt,
 - Strate arborée : résineux d'une manière générale, chêne vert, mimosa,...

Dans tous les cas, veiller à ce que les espèces les plus combustibles, si elles sont présentes, ne présentent pas de continuité verticale ou horizontale, tant en direction des bâtiments que des fonds voisins, en particulier boisés d'essences fortement combustibles (pin maritime).

« La liste des espèces est donnée à titre indicatif, celles-ci étant considérées comme représentatives des espèces les plus couramment utilisées. Elle n'est pas exhaustive et il est de la responsabilité du propriétaire de se renseigner auprès d'un professionnel ou d'un spécialiste quand aux critères de combustibilité des espèces qu'il envisage d'introduire »

5.2. AFIN D'AMELIORER LA DEFENDABILITE

Dans les zones orange et rouge il est recommandé l'aménagement de voies de ceinture périphériques entre l'habitat et les espaces naturels, présentant une piste d'une largeur minimale de 5 m, hors fossés.

La pénétration des secours devra être facilitée pour accéder à ces voies et accéder aux espaces naturels. Les aménagements devront être réalisés en concertation avec l'ASA de DFCI afin de maintenir un ensemble cohérent.

6. LE CARACTERE REVISABLE DU P.P.R.

Le document « Plan de Prévention du Risque d'incendie de Forêt » est fondé sur la connaissance actuelle de l'aléa incendie de forêt et des enjeux d'urbanisme.

Aussi, si au moins un de ces éléments devait évoluer de telle manière que l'économie générale du PPRIF soit modifiée, ce dernier devra être révisé suivant la même procédure que celle qui a présidé à son élaboration.

Ce sera notamment le cas si :

- des évolutions significatives sont apportées à la défense contre les incendies de forêt ;
- une réduction importante de l'aléa est avérée.

7. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES DE LA COMMUNE

Sans objet

ANNEXES

ANNEXE 1 - Glossaire

- Association Syndicale Autorisée de Défense des Forêts Contre l'Incendie : établissement public régi par la loi de 1865 complétée par la circulaire du 1^{er} juillet 2004 (décret 2006-504 du 3 mai 2006) qui concourt aux actions de prévention des incendies de forêts et à l'aménagement du territoire.
- ASA DFCI
- Aléa : Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donné. L'aléa doit ainsi être hiérarchisé et cartographié en plusieurs niveaux, en croisant l'intensité des phénomènes avec leur probabilité d'occurrence.
- Accès Zone faisant le lien entre la route et la forêt et devant permettre le passage des véhicules incendie. Cet accès devra être constitué d'une bande de roulement de 4m de large et des accotements de part et d'autre de 1 m de large. Un ponceau de 7 ml équipé d'une buse armée sera mis en place si nécessaire en cas de fossé.
- Biomasse Masse totale de matière vivante, en général exprimée en poids de matière sèche par unité de surface
- Cartographie : Opération qui consiste à transcrire sous la forme d'une carte une information. Cette opération permet donc de représenter la répartition spatiale d'un phénomène, ou d'une variable, ou d'attacher une information à un lieu donné.
- Catastrophe naturelle : Phénomène naturel ou conjonction de phénomènes naturels, dont les effets sont particulièrement dommageables.
- Centre urbain : Zone qui se caractérise notamment par son histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et une mixité des usages.
- Combustion Réaction chimique de combinaison rapide de l'oxygène avec une substance combustible. Ce processus s'accompagne d'une émission d'énergie.
- Combustibilité Manière dont brûle le végétal une fois qu'il est enflammé.
- Classification des matériaux La réaction au feu classe et définit les matériaux de construction en fonction de leur combustibilité. Ainsi :
 - M0 : matériaux incombustibles
 - M1 : matériaux non inflammables
 - M2 : matériaux difficilement inflammables
 - M3 : matériaux moyennement inflammables
 - M4 : matériaux facilement inflammables
 - Non classé : matériaux qui ne peuvent être classés comme M4 et dont les caractéristiques sont au-delà de cette catégorie.La norme NF EN 15 501-1 définit les équivalences entre la classification française et européenne. La grille des équivalences est donnée en annexe 3

- **Débroussaillage** Le débroussaillage consiste à diminuer l'intensité et à limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, d'une part, en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et, d'autre part, en procédant à l'élagage des sujets maintenus ainsi qu'à l'élimination des rémanents de coupes (Art. L 321-3 du Code Forestier)

Il s'agit donc de couper les plantes herbacées, les arbustes, élaguer les branches basses et éliminer les végétaux ainsi coupés (déchetterie, ...)
- **Défendabilité** Aptitude d'un lieu à permettre aux moyens de secours d'en assurer la protection en cas de sinistre.
- **Enjeux :** Personnes, biens, activités, moyens, patrimoine, etc, susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel. Les enjeux s'apprécient aussi bien pour le présent que pour le futur. Les biens et les activités peuvent être évalués monétairement, les personnes exposées dénombrées, sans préjuger toutefois de leur capacité à résister à la manifestation du phénomène pour l'aléa retenu.
- **Incendies de forêt** Feu qui atteint des forêts, landes, garrigues ou maquis d'une superficie d'au moins 1 hectare d'un seul tenant.
- **Inflammabilité** Propriété à s'enflammer que possède un végétal dès qu'une source de chaleur entre en contact avec lui.
- **Point d'eau normalisé** Point d'eau utilisable en tout temps par les sapeurs pompiers et qui permet de disposer d'un volume d'eau de 120 m3 en deux heures (voir l'annexe 5 sur les ressources en eau)
- **Prévention :** Ensemble des dispositions visant à réduire les impacts d'un phénomène naturel : connaissance des aléas, réglementation de l'occupation des sols, mesures actives et passives de protection, information préventive, prévisions, alertes, plan de secours, etc.
- **Prévision :** Estimation de la date de survenance et des caractéristiques (intensité, localisation) d'un phénomène naturel.

Ensemble des dispositions permettant d'améliorer la lutte contre un sinistre dès sa détection (voie d'accès, défense incendie, etc...)
- **Risque majeur :** Risque lié à un aléa d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets prévisibles mettent en jeu un grand nombre de personnes, des dommages importants et dépassent les capacités de réaction des instances directement concernées.
- **Risque naturel :** Pertes probables en vies humaines, en biens et en activités consécutives à la survenance d'un aléa naturel.
- **Risque naturel prévisible :** Risque susceptible de survenir à l'échelle humaine.
- **Vulnérabilité :** Exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux.
- **Zone de danger d'aléa** Cette zone correspond aux secteurs dans lesquels l'aléa est fort et les enjeux

fort non existants ou peu identifiés ; dans cette zone le développement de l'habitat et des activités est donc exclu pour éviter leur mise en danger future ; les incendies peuvent en effet y atteindre une grande ampleur et les contraintes de lutte s'avérer très importantes ; de ce fait le principe de l'inconstructibilité y est la règle générale ; cette zone est identifiée dans le plan de prévention par la couleur rouge

➤ Zone de danger d'aléa moyen Zone où le niveau de l'aléa reste important et où la défendabilité est insuffisante.

Le risque peut être réduit par des parades réalisées de manière collective ou individuelle.

Une certaine constructibilité est admise sous réserve du respect de prescriptions d'urbanisme, de construction et d'exploitation.

Cette zone est identifiée dans le plan par la couleur orange.

➤ Zone de danger d'aléa faible ou moyen avec une bonne défendabilité Zone où les niveaux d'aléa sont acceptables parce que faibles ou moyens ; ils sont cependant réels de sorte que des incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés ; ceux-ci, les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnés à des prescriptions particulières d'urbanisme, de construction et de gestion visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone qui est tout naturellement appelée à se développer et à se densifier, est identifiée par la couleur bleue.

ANNEXE 2 – PRESCRIPTIONS LIEES A LA RESISTANCE AU FEU DES MATERIAUX UTILISES POUR LA CONSTRUCTION DES NOUVEAUX PROJETS EN ZONE ROUGE

- Les revêtements de façades devront présenter un critère de réaction au feu M0 ou M1 (cf arrêté ministériel du 30 juin 1983 et glossaire en annexe 1), parties de façades incluses dans le volume des vérandas et vérandas comprises.
- L'ensemble des ouvertures devront être occultables par des dispositifs présentant des matériaux incombustibles de type M0 ou ininflammable de type M1, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas et vérandas comprises.
- Les revêtements de couvertures devront être classés en catégorie MO, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas et vérandas comprises.
- Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité Scientifique et Technique du Bâtiment.
- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les conduits extérieurs devront être réalisés en matériau MO et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- Les conduites et canalisations diverses desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur seront réalisées en matériaux M0 ou M1.
- Les gouttières et descentes d'eau seront réalisées en matériaux M0 ou M1.
- Les avancées de toitures seront réalisées en matériau M0 ou M1 et ne traverseront pas les murs d'enveloppe de la construction.

ANNEXE 3 – TABLEAU DES EQUIVALENCES DE CLASSIFICATION DES MATERIAUX VIS-A-VIS DU FEU

Classe selon NF en 13501-1			Exigence
A1	-	-	Incombustible
A2	s1	d0	M0
A2	s1	d1	
A2	s2 s3	d0 d1	M1
B	s1 s2 s3	d0 d1	
C	s1 s2 s3	d0 d1	
D	s1	d0	M3
	s2 s3	d1	M4 (non gouttant)
Toutes classes autres que Ed2 et F*			M4

Extrait de l'arrêté du 21 novembre 2002

- Aucune performance déterminée

N.B : la lecture du tableau doit être effectuée de la manière suivante :

- si l'exigence réglementaire est M1, alors les produits ayant obtenu au minimum le classement Bs3d1 sont acceptés.
- si l'exigence réglementaire est M0, alors les produits ayant obtenu au minimum le classement A2s1d0 sont acceptés.
- Si un produit obtient l'Euroclasse D, il peut que satisfaire aux exigences réglementaires M3 ou M4

ANNEXE 4 – EXTRAIT DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE PROTECTION DE LA FORET CONTRE LES INCENDIES

ARRETE PREFECTORAL DU 11 JUILLET 2005

CHAPITRE I ET II

CHAPITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES A L'OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT

ARTICLE 1er : Principes de l'obligation de débroussaillage :

Art. 1-1- Définition :

Conformément à l'article L. 321-5-3 du code forestier, le débroussaillage consiste à diminuer l'intensité et à limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, d'une part, en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et, d'autre part, en procédant à l'élagage des sujets maintenus ainsi qu'à l'élimination des rémanents de coupes.

Art. 1-2- Délimitation et localisation :

Conformément à l'article L. 322-3 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur l'ensemble des communes du département dans les massifs et tous secteurs en matière de bois, forêts, landes, ainsi que dans toute zone située à moins de 200 mètres des secteurs précités et répondant à l'une des situations précisées à l'article 2 ci-après.

Art. 1-3- Portée :

L'obligation de débroussaillage telle qu'elle découle des articles L. 321-5-3 et L. 322-3 précités, s'applique autour des constructions de toute nature en fonction de l'occupation des sols, en secteur urbanisé ou non urbanisé, en bordure des infrastructures de transport et de distribution ainsi qu'en présence de certaines activités et installations particulières, dans les situations et aux conditions précisées à l'article 2-2 ci-après.

ARTICLE 2 : Application de l'obligation de débroussaillage :

Art. 2-1- Obligations liées à l'occupation des sols :

2-1-1- Obligations autour des constructions :

Les abords de tous types de constructions et locaux quel qu'en soit l'usage, de dépendances, de chantiers de travaux, établissements et exploitations de toute nature doivent faire l'objet d'un débroussaillage et être maintenus en état de débroussaillage dans un rayon de 50 m. autour de ces constructions ; leurs accès respectifs sont également soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m. de part et d'autre de la voie.

2-1-2- Obligations liées aux hébergements à caractère touristique :

Les prescriptions relatives au débroussaillage prévues ci-dessus autour des constructions s'appliquent également sur une bande périphérique de 50 m. de large autour d'installations d'accueil touristique tels les terrains de camping, de caravanage, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, de camps et centres de vacances, de villages et gîtes, de résidences de tourisme organisées en unités pavillonnaires ; cette largeur s'apprécie à partir de la limite de chaque terrain. Les accès à ce type d'installation sont aussi soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m. de part et d'autre de la voie.

2-1-3- Obligations en zone urbaine ou d'habitat diffus :

L'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé s'appliquent à tout terrain situé dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les zones d'urbanisation diffuse. Y sont également soumis les terrains servant d'assiette à l'une des zones d'aménagement concertées, des lotissements, des opérations réalisées par les associations foncières urbaines. Ces dispositions s'appliquent à la totalité de la superficie des parcelles et propriétés comprises dans les zones et secteurs ci-dessus visés.

2-1-4- Obligations découlant d'un plan de prévention :

L'obligation de débroussaillage et le maintien en état de débroussaillage sont obligatoires sur toutes parcelles et propriétés comprises dans des secteurs délimités par des plans communaux de prévention des risques contre les feux de forêt, lorsqu'ils existent. Ces prescriptions visent l'intégralité de la surface des parcelles concernées. Les travaux nécessaires sont exécutés aux conditions précisées dans le règlement de ces plans de prévention qui se conjuguent aux dispositions du présent règlement ou les remplacent lorsque celles-ci en diffèrent.

Article 2-2- Obligations liées à des infrastructures de transport et distribution.

2-2-1-: A proximité des voies ouvertes à la circulation publique :

Conformément aux dispositions de l'article L 322-7 du code forestier, l'Etat, les collectivités territoriales, propriétaires de voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que les sociétés concessionnaires des autoroutes, procèdent à leurs frais au débroussaillage et au maintien en l'état débroussaillé, sur l'emprise de ces voies, c'est à dire la bande de roulement et les bas côtés jusqu'aux limites de fossés, dans la traversée des bois et massifs forestiers et dans les zones

situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements.

Dans les secteurs particulièrement sensibles, cette profondeur ainsi que ses conditions de réalisation sont établies conformément à l'annexe 2 du présent règlement sans toutefois pouvoir excéder une limite maximum de 20 m, à compter du bord de chaussée, de part et d'autre de la voie considérée.

2-2-2- A proximité des voies ferroviaires

Les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont obligation d'exécuter les opérations de débroussaillage jusqu'à une distance minimale de 6 mètres correspondant à la largeur permettant l'établissement d'une bande de roulement. Dans les secteurs les plus exposés au risque incendie, cette distance de débroussaillage pourra être élargie comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement, conformément à l'article L 322-8 du Code Forestier, jusqu'à une distance maximale de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie. Les travaux de débroussaillage sont réalisés dans le respect des dispositions de l'article 1382 du Code civil après information des propriétaires des parcelles sur lesquelles ils doivent être effectués.

Conformément à l'article L 322-8 du code forestier, ces propriétaires procèdent à l'enlèvement de tout ou partie des produits du débroussaillage dans le mois suivant celui-ci, à charge pour les propriétaires d'infrastructures ferroviaires de faire disparaître le surplus. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'exercice de la servitude et le règlement des indemnités éventuelles correspondantes sont portées, en dernier ressort, devant le juge chargé du tribunal d'instance.

L'exercice de la servitude ne doit restreindre en rien le droit pour le propriétaire d'exploiter sa propriété à son gré, sous réserve des prescriptions de l'article L 311-1 du code forestier.

2-2-3- A proximité de lignes aériennes de transport et de distribution d'électricité

En application des articles L 321-6 et L 322-5 du Code forestier, l'emprise déboisée des lignes électriques situées sur des terrains composés de bois, forêts, plantations ou reboisement ainsi que de landes ou de friches et jusqu'à une distance de 200 mètres de ceux-ci, doit être maintenue en état de débroussaillage par le transporteur ou le distributeur d'énergie électrique.

Le transporteur et le distributeur d'énergie électrique respecteront les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique fixées par arrêté interministériel du 17 mai 2001.

Concernant les lignes HTB situées dans le périmètre du massif forestier, le Transporteur d'Energie Electrique procédera aux travaux de débroussaillage des emprises des lignes électriques conformément à l'article 6 de la « Charte de bonnes relations entre le syndicat des sylviculteurs du sud-ouest et RTE Sud-Ouest » intervenue le 7 août 2003, les fédérations et unions d'associations syndicales autorisées de défense de la forêt contre l'incendie étant parties aux présentes.

Article 2-3- Obligations liées à des exploitations ou installations particulières.

2-3-1- Prescriptions visant les installations apicoles :

L'exploitation des ruchers installés en forêt et les opérations s'y rapportant sont subordonnées à la stricte observation des prescriptions ci-après :

- l'emplacement du rucher et une bande périphérique de 10 m. devront être débroussaillés et maintenus dans un état de parfaite propreté,
- le numéro du rucher et le nom du propriétaire devront être affichés,
- la déclaration que l'apiculteur est tenu d'adresser à la direction des services vétérinaires en vertu de l'arrêté ministériel du 11 août 1980 devra être établie en double exemplaire, le second étant destiné, après enregistrement, à l'information du Service départemental d'incendie et de secours.

2-3-2- Prescriptions visant le stockage de produits inflammables :

L'implantation de dispositifs de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz et de fioul est interdite à moins de 10 m. des peuplements résineux. Dans ce rayon, l'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées ou aux réserves mobiles d'un volume maximum de 1000 litres.

2-3-3- Prescriptions visant l'implantation de bâtiments industriels :

L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m. des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m. pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

2-3-4- Prescriptions visant les dépôts d'ordures ménagères

L'implantation d'un dépôt d'ordures ménagères est subordonnée, outre au respect des dispositions applicables soit aux installations classées pour la protection de l'environnement, soit au régime de déclaration en mairie pour les dépôts de matières fermentescibles (en volume compris entre 50 et 2000 m³), à la réalisation d'une bande périphérique débroussaillée et maintenue en l'état d'une largeur de 50 m. dont 5 à sable blanc. Le gestionnaire de l'installation prend par ailleurs toutes dispositions utiles pour écarter tout risque d'incendie vis à vis des massifs forestiers contigus ou à proximité.

ARTICLE 3 : Responsable du débroussaillage

Art. 3-1- Personnes tenues au débroussaillage.

L'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des surfaces situées autour des constructions, terrains et installations, quelle qu'en soit la vocation, visés aux articles 2-1 et 2-3, incombent aux propriétaires, ou à leurs ayants droit, de ces biens et installations. Les travaux nécessaires sont assurés soit personnellement soit par l'intermédiaire, suivant le cas, d'un syndic, gérant ou d'un dirigeant qui y sont tenus aux lieux et places des propriétaires, copropriétaires ou actionnaires.

Ces obligations sont à la charge de l'exploitant dans les situations prévues à l'article 2-2.

Les propriétaires et exploitants ci-dessus visés assument à parts égales l'obligation et la charge des travaux des surfaces communes de débroussaillage qui naîtraient des distances de débroussaillage imposées à leurs bâtis et installations respectifs, situés sur des terrains contigus.

Ces travaux de débroussaillage peuvent être confiés à des associations syndicales autorisées.

Art. 3-2- Personnes non tenues au débroussaillage.

Les propriétaires ou occupants du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillage en raison de distances préconisées par l'application des articles 2-1, 2-2, 2-3 et 4-1 ci-dessus, ne peuvent s'opposer à leur réalisation par ceux qui en ont la charge. Ils doivent supporter les dits travaux et les laisser effectuer soit par les personnes qui y sont obligées soit par leurs prestataires désignés sauf à les exécuter par eux mêmes ou à leurs frais dans les mêmes conditions.

Toute attitude contraire constitue un manquement aux dispositions ci-dessus édictées et un trouble anormal de voisinage en raison du risque d'incendie qu'elle fait peser au regard duquel l'obligation de débroussaillage constitue une mesure de prévention d'intérêt général applicable à tous.

Art. 3-3- Rappel des moyens de mise en œuvre du débroussaillage.

3-3-1- Rappel des moyens à caractère administratif.

Il est ici rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, **le maire de la commune** est dépositaire des pouvoirs de police notamment en matière de sécurité publique. Par ailleurs et conformément à l'article L.322-2 du code forestier il peut faire réaliser les travaux nécessaires. Enfin, selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005 portant approbation du présent règlement, il a plus précisément en charge l'exécution de l'ensemble des dispositions prévues dans ce dernier. A ces divers titres le maire a compétence pour agir soit vis à vis des personnes tenues à l'obligation de débroussaillage qui sont négligentes et défaillantes, soit vis à vis des personnes qui, simplement tenues de les supporter, y sont hostiles et y font obstacle.

De son propre chef ou saisi par les personnes concernées par l'une ou l'autre des situations précitées ou simplement menacées par un risque d'éclosion et de propagation d'incendies, le maire peut mettre en œuvre la procédure d'exécution d'office dans les conditions prévues à l'article 4-2 ci-après .

3-3-2- Rappel des moyens judiciaires à caractère civil.

Il est ici rappelé que, conformément à l'article 544 du code de procédure civile, les personnes tenues à l'obligation de débroussaillage par l'article 3-1 ci-dessus, confrontées à l'opposition de personnes tenues de les supporter au titre de l'article 3-2 ci-dessus et s'y refusant, ainsi que les personnes menacées par des risques d'éclosion et de propagation d'incendies existant sur les propriétés avoisinantes soumises à l'obligation de débroussaillage au titre de l'article 3-1, peuvent, en cas d'échec dans leurs tentatives amiables préalables, saisir le tribunal d'instance en vue de la réalisation des travaux nécessaires sur la base d'un « trouble anormal de voisinage » à cause des risques d'incendies encourus du fait de la partie défaillante.

3-3-3- Rappel des moyens judiciaires à caractère pénal.

Conformément à l'article 121-1 du code pénal, les personnes tenues à l'obligation de débroussaillage qui se trouvent confrontées à l'opposition de celles tenues de les supporter, ainsi que les personnes menacées par les risques d'éclosion et de propagation d'incendies qui se trouvent confrontées à la défaillance de celles qui sont tenues de les réaliser, peuvent, soit saisir le maire de la commune, officier public, pour constater cette opposition ou défaillance aux fins de

poursuites pénales auprès du procureur de la république, soit saisir directement ce dernier aux mêmes fins, pour manquement aux dispositions du code forestier et du présent règlement.

CHAPITRE II – Dispositions spécifiques applicables à l'autorité municipale

ARTICLE 4 -Compétences particulières de l'autorité municipale

Article. 4-1- Extension du débroussaillage et évacuation des déchets

En application de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales relatif aux pouvoirs de police du maire, ce dernier peut, par décision motivée, porter à 100 m la distance de débroussaillage prévue aux articles 2-1-1 et 2-1-2. Il peut, en outre, décider qu'après une exploitation forestière, son propriétaire ou ses ayants droit, doivent nettoyer les coupes de rémanents et branchages.

Art. 4-2- Mise en œuvre de l'obligation de débroussaillage

Les personnes visées aux précédents articles, soit tenues aux travaux de débroussaillage soit tenues de les supporter, et qui n'exécuteraient pas ces obligations, encourent la mise en œuvre de la procédure « d'exécution d'office des travaux » par le maire de la commune. Celui-ci adresse un avis de mise en demeure de réaliser ou de laisser réaliser les travaux aux personnes concernées dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis. A défaut de suites et à l'issue du délai imparti, le maire peut y pourvoir d'office. Les dépenses correspondantes constituent pour la commune des dépenses obligatoires. Le maire émet un titre de perception du montant de cette dépense à l'encontre des personnes intéressées. Il est procédé au recouvrement de cette somme au bénéfice de la commune.

En cas de carence du maire dans l'exercice de ses pouvoirs, le préfet, représentant de l'Etat dans le département, peut s'y substituer. Il lui appartient de procéder aux mises en demeure nécessaires préalablement à la consignation et, si besoin en est, à l'inscription d'office sur le budget communal, des dépenses correspondant au coût des travaux auxquels il fait procéder aux lieu et place de la collectivité. Celle-ci procède ensuite au recouvrement de cette somme.

Les départements, les groupements de collectivités territoriales ou les syndicats mixtes sont autorisés à contribuer au financement des dépenses laissées à la charge des communes.

Art. 4-3- Surveillance des secteurs sensibles ou sinistrés après incendie.

En application de l'article L 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire fait assurer la surveillance des zones sinistrées suivant les dispositions de l'Ordre d'Opérations Départemental Feux de Forêts, après le retrait des moyens sapeurs-pompiers.

ANNEXE 5 – VOIES UTILISABLES PAR DES ENGINS DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

La voie engin est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur utilisable : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum) ;

Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;

Rayon intérieur minimum de braquage : 11 mètres ;

Sur largeur : $S = \frac{15}{R}$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres
R

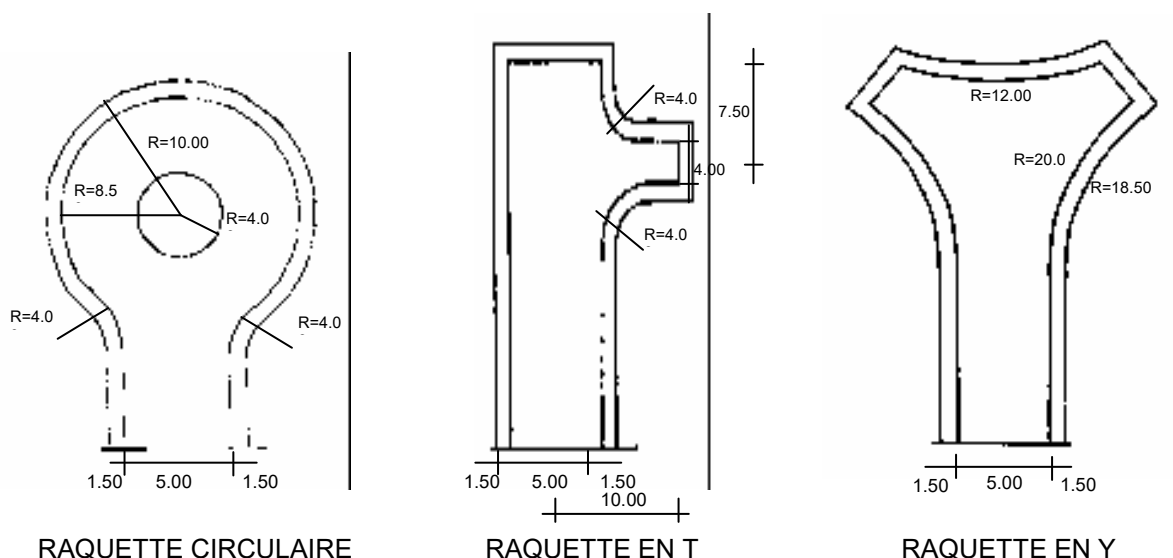
(S et R étant exprimés en mètres) ;

Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

Pente inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées...), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 m des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60 m, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Lorsque le cul de sac de plus de 60 m ne dessert qu'un seul logement sa largeur minimale sera de 3 m et le demi tour pourra être aménagé sur la parcelle.

ANNEXE 6 – LES RESSOURCES EN EAU MOBILISABLES POUR LA DEFENSE INCENDIE

La circulaire n° 465 du 10 décembre 1951 et la norme NFS 62.200 relative aux règles d'installation des poteaux et bouches d'incendie stipulent que la défense incendie d'une commune se compose des éléments suivants :

1. LE CHATEAU D'EAU

Outre son rôle habituel de distribution des eaux, le château d'eau doit constituer une réserve d'incendie de 120 m³ exploitable en 2 heures.

La source peut être publique ou privée (source d'eau autonome) réservée à l'usage unique de la lutte contre l'incendie voire des besoins industriels.

2. LES CANALISATIONS

Les canalisations qui alimentent les hydrants sont le plus souvent celles du réseau de distribution de l'eau potable. La norme NFS 62.200 précise que les conduites alimentant plusieurs appareils doivent être dimensionnées de manière à assurer le débit correspondant au nombre d'appareils susceptibles d'être utilisés simultanément pour la défense d'un risque.

Dans les secteurs où la population saisonnière (littoral) crée une augmentation sensible des besoins en eau potable, les mesures de débit doivent être effectuées dans les périodes les plus défavorables.

Toutefois, les mesures prises pour la bonne gestion et la préservation des ressources en eau empêchent parfois de tels contrôles.

Les caractéristiques du réseau doivent être assurées pendant une **durée de 2 heures**.

3. LES APPAREILS HYDRAULIQUES

a) Bouches ø 100 mm - NFS 61.211 (ou Bouches ø 2 fois 100 mm jumelées)

- Conduite d'alimentation : **100 mm**
- Pression dynamique minimale : **1 Bar**
- Pression maximale : **16 Bars**
- Débit minimum sur un hydrant : **60 m³/heure**
- Débit minimum simultané sur 2 hydrants : **120 m³/heure**

b) Poteaux d'incendie ø 100 mm - NFS 61.213

- Conduite d'alimentation : **100 mm**
- Pression dynamique minimale : **1 Bar**
- Pression maximale : **16 Bars**
- Débit minimum sur un hydrant : **60 m³/heure**
- Débit minimum simultané sur 2 hydrants : **120 m³/heure**

c) Poteaux d'incendie ø 2 fois 100 mm NFS 61.213

- Conduite d'alimentation : **150 mm**
- Pression dynamique minimale : **1 Bar**
- Pression maximale : **16 Bars**
- Débit minimum sur un hydrant : **120 m³/heure**
- Débit minimum simultané sur 2 hydrants : **240 m³/heure**

Les hydrants de 100 mm alimentés par une canalisation de diamètre inférieur à 100 mm doivent être considérés comme des prises accessoires.

4. LES RESERVES INCENDIE

Elles sont naturelles ou artificielles. Leur remplissage et leur entretien sont à la charge du propriétaire, hors accord avec les sapeurs pompiers pour y participer. Un essai sera systématiquement réalisé par le centre d'incendie et de secours du secteur concerné par l'ouvrage.

Elles doivent répondre aux critères suivants (Cf Annexes) :

- avoir une capacité utile minimale de 120 m³ en toute saison, être accessible en tout temps par les engins des sapeurs-pompiers. Celles utilisables dans le cadre de la lutte des feux de forêts ne seront pas obligatoirement accessibles aux véhicules non tout chemin ;
- présenter une hauteur d'aspiration qui, dans les conditions les plus défavorables, soit inférieure à 6 mètres ;
- disposer d'une aire de mise en aspiration de 4 m x 8 m.

Des aménagements spécifiques, du type colonne d'aspiration peuvent être demandés.

Les **réserves artificielles** dont l'implantation en zone rurale semble intéressante doivent en complément :

- si elles sont ré alimentées, de préférence par le réseau public, il en résulte que la capacité demandée pourra être diminuée du double du débit horaire de l'appoint., si celui-ci est au moins égal à 15 m³/h (exemple, une citerne alimentée par un débit de 15 m³/h devra avoir une capacité minimale de 90 m³ si l'on souhaite disposer d'un volume utile de 120 m³) ;
- disposer d'une canalisation (ou lignes) d'aspiration de diamètre 100 mm protégée par une vanne quart de tour. En fonction de la capacité de la réserve, le diamètre de la canalisation pourra être portée à 150 mm. Elle se terminera alors par deux demi-raccords de 100 mm protégés par des vannes quart de tour.

Le ou les raccords se trouveront à une hauteur de 0,80 à 1 m maximum du sol et seront protégés de toute agression mécanique éventuelle ;

- disposer d'une protection et un balisage adéquats de la zone, afin d'éviter toute chute de personnes ;
- disposer d'un marquage de la capacité et du niveau y correspondant.

Ces citernes peuvent être aériennes (cas des citernes DFCI), semi enterrées ou enterrées.

Les piscines privées, quelle que soit leur capacité, ne peuvent constituer des réserves artificielles, en raison de leur caractère privatif, de leur accessibilité souvent très difficile, et du caractère aléatoire de leur permanence en eau. Elles peuvent toutefois être prises en compte pour la défense individuelle de la propriété sur laquelle elles sont implantées (une inscription au registre des hypothèques est souhaitable). Exceptionnellement, après avis du SDIS, une convention pourra être passée avec la commune afin que cette ressource soit également prise en compte dans la défense incendie globale de la commune.

Des aménagements relatifs à l'accessibilité et des dispositifs d'aspiration pourront alors être demandés.

De façon générale, tout point d'eau naturel ou artificiel sur une enceinte privée doit faire l'objet d'une servitude d'utilité publique (inscription au registre des hypothèques du département) afin d'assurer la permanence dans le temps.

5. LES POINTS D'ASPIRATION

Les berges des cours d'eau, dans la mesure où elles sont accessibles aux engins d'incendie ou aux motopompes, constituent des points d'aspiration utiles pour la défense contre l'incendie.

Ils devront être facilement repérable par un panneau de signalisation.

6. LES Puits FORES

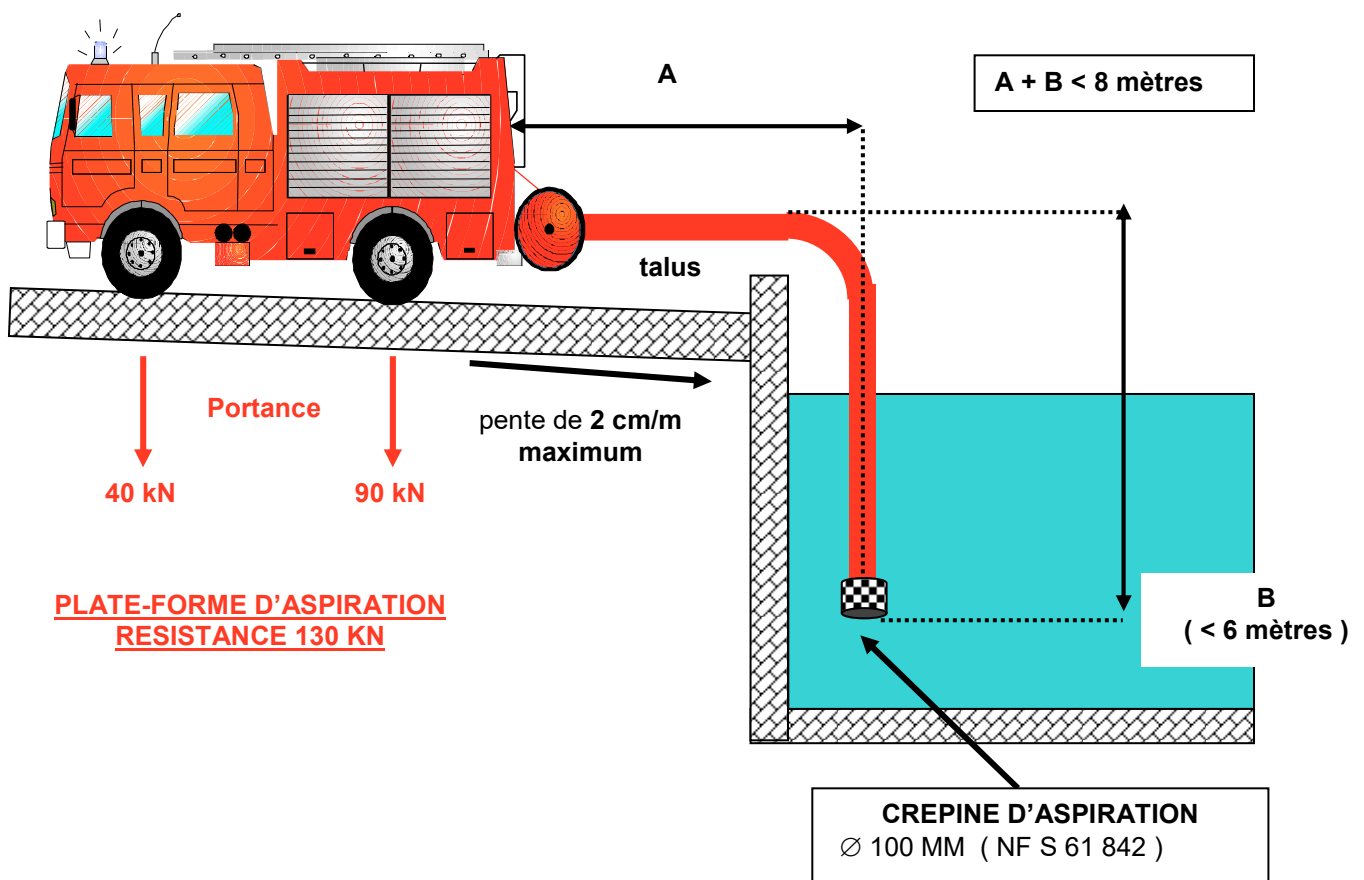
Dans le cadre de la défense du massif forestier, les communes et association de DFCI ont implanté des puits forés qui nécessitent l'utilisation d'équipements particuliers.

7. AUTRES

Ponctuellement des aménagements spécifiques peuvent être mis en place, notamment dans le milieu agricole.



AMÉNAGEMENT D'UN POINT D'ASPIRATION





AMÉNAGEMENT D'UNE RÉSERVE D'EAU DE CAPACITE EQUIVALENTE A 120 m³

Demi-raccord de 100 mm :

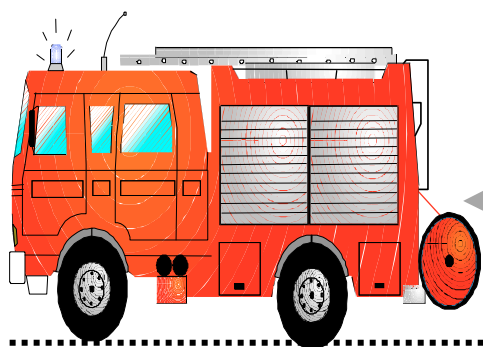
- situé de 0,80 à 1 mètre maximum du sol,
- auto-étanche de type AR (aspiration-refoulement),
- équipé de bouchon obturateur,
- tenons disposés en priorité verticalement et protégés de toute agression mécanique.

Colonne d'aspiration de 100 mm

ATTENTION ! Le tuyau d'alimentation ne devra pas réaliser de "Col de Cygne" afin de ne pas provoquer de problème d'amorçage pour les pompes

GRILLAGE DE PROTECTION

3 mètres



90 kN
90 kN

Portance Totale 160 kN

Protection contre les
agressions
mécaniques

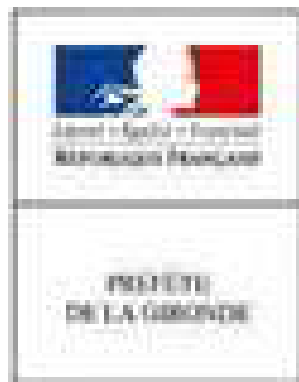
CREPINE D'ASPIRATION Ø de 100 mm

NF S 61 842 située à :

- 0,30 mètre au moins sous la nappe d'eau,
- 0,50 mètre minimum du fond.

◆ Remarques complémentaires :

- La réserve d'eau sera signalée, accessible, aménagée et utilisable en tout temps. Sa capacité pourra être éventuellement diminuée en fonction du débit horaire de l'appoint, si celui-ci est au moins égal à 15 m³/h,
- L'aire d'aspiration : – sera de 4 mètres de large sur une longueur de 8 mètres,
 - aura une pente de 2% environ,
 - pourra être parallèle ou perpendiculaire à la réserve,
 - sera balisée.
- Le volume d'eau nécessaire au service d'incendie devra être assuré en tout temps par le propriétaire. Un marquage chiffré de la capacité et du niveau correspondant sera effectué.
- Celui-ci devra prendre toute disposition lors des opérations de nettoyage pour répondre aux besoins



direction
départementale des
territoires et de la
mer
Gironde

service risques et
gestion de crise
unité PPRL

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE NATUREL D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

BASSIN D'ARCACHON

COMMUNE DE LANTON

NOTE DE PRÉSENTATION

Approuvé par
arrêté préfectoral
du
19 avril 2019

Avril 2019

Table des matières

TITRE I - CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	3
I.1 - Contexte national de la Prévention des Risques Inondation.....	3
I.2 - <i>Plans de Prévention des Risques Inondation</i>	4
I.2.a - Objet des PPR.....	4
I.2.b - Procédure d'élaboration.....	4
I.2.c - Portée.....	4
I.2.d - Éléments constitutifs.....	5
I.2.e - Textes de référence.....	5
I.2.f - Effets du PPR.....	5
I.2.g - Révision du PPR.....	8
I.2.h - Modification du PPR.....	8
I.2.i - Délais et voies de recours.....	8
I.3 - Autres outils de la Prévention des Risques Inondation.....	9
TITRE II - CONTEXTE TERRITORIAL.....	10
II.1 - <i>La situation en Gironde</i>	10
II.2 - <i>Raisons de la mise en œuvre du PPRSM</i>	12
II.3 - <i>Territoire du Bassin d'Arcachon</i>	12
II.3.a - Description du territoire.....	12
II.3.b - Définition du bassin de risque.....	13
II.3.c - Périmètre d'étude.....	14
TITRE III - ÉTAPES D'ÉLABORATION.....	15
III.1 - Méthode d'élaboration.....	15
III.2 - Concertation et association.....	16
III.3 - Détermination de l'événement de référence.....	16
III.3.a - Événement historique.....	16
III.3.b - Événement naturel de référence calculé.....	17
III.3.c - Événement de référence du PPR.....	18
III.3.d - Événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100.....	19
III.4 - Caractérisation des aléas.....	19
III.4.a - Configuration du territoire.....	20
III.4.b - Choix de la propagation.....	21
III.4.c - Ouvrages de protection.....	21
III.4.d - Niveaux d'aléa.....	24
III.4.e - Lecture des cartes.....	27
III.5 - <i>Enjeux du territoire</i>	27
III.6 - Projection sur le terrain réel.....	28
III.7 - Zonage réglementaire.....	29
III.8 - Règlement.....	30
III.8.a - Principes généraux.....	30
III.8.b - Cotes de seuil.....	30
III.8.c - Règlement applicable à chaque zone – (Titre B du Règlement).....	32
III.8.d - Mesures sur les biens et activités existants – (Titre C du Règlement).....	38
III.8.e - Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde – (Titre D du Règlement).....	38
Sigles.....	39
Illustrations.....	40
Éléments de référence.....	41

TITRE I - CADRE RÉGLEMENTAIRE

I.1 - 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 définit quatre grandes orientations qui sont d'augmenter la sécurité des populations, faire partager la connaissance des risques par tous les publics, stabiliser, à court terme et réduire à moyen terme, le coût des dommages et raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

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 orientations stratégiques permettent 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 la gestion qui en sera définie.

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.

I.2 - 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).

I.2.a - Objet des PPR

Les PPR ont pour objet de protéger les personnes et les biens des effets des événements par la maîtrise de l'urbanisation.

Pour cela, ils délimitent les zones exposées aux risques et y interdisent 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. Les PPR prescrivent alors les conditions dans lesquelles les projets peuvent être réalisés.

D'une manière générale, la vulnérabilité des zones inondables ne doit pas être augmentée.

I.2.b - Procédure d'élaboration

L'élaboration des PPR se déroule en concertation et en association avec la commune et les partenaires définis et plusieurs étapes administratives et techniques rythment leur élaboration.

Entre la prescription, démarrant la démarche d'élaboration, et l'approbation finale des PPR, plusieurs étapes sont réalisées telles que la définition de l'événement de référence qui servira à définir les niveaux d'aléa sur le territoire, qui permettront, avec les secteurs d'enjeux délimités, de définir les zonages réglementaires, les règlements...

À cette fin d'élaboration, différents éléments sont pris en compte tels que les événements passés, le changement climatique (immédiatement et avec une projection en 2100), les ouvrages de protection (en tant que protection contre les inondations et en tant qu'élément d'aggravation du risque en cas de rupture)...

Avant l'approbation, une enquête publique est réalisée 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 et rédigées par le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête, suivant l'importance du projet) qui a en charge de conduire l'enquête.

I.2.c - Portée

Le PPR approuvé doit être annexé au PLU conformément aux articles L 126-1 et R 126-1 du Code de l'Urbanisme dans un délai de trois mois à compter de son approbation. À défaut, le préfet peut y procéder d'office.

Il vaut alors servitude d'utilité publique et est opposable à toute personne publique ou privée.

Le Maire est responsable de la prise en considération du risque d'inondation (Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2212-2-5°) et de l'application du PPR sur sa commune, notamment lors de l'élaboration du PLU.

I.2.d - Éléments constitutifs

La partie réglementaire de chacun des dossiers est composée :

- d'un arrêté d'approbation signé par le Préfet du département ;
- d'une note de présentation ayant pour fonction d'expliquer et de justifier la démarche du PPR et son contenu ;
- d'un zonage réglementaire traduisant de façon cartographique les principes réglementaires issus de l'évaluation des risques et de la concertation ;
- 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.

Cette partie informative annexée au dossier réglementaire est composée :

- des jeux de cartes des différents aléas en fonction des divers scénarios liés aux éventuels comportements des ouvrages de protection contre les inondations et notamment du scénario obligatoire mais informatif sans ouvrage de protection ;
- des cartes d'enjeux.

I.2.e - Textes de référence

L'élaboration des PPR est réalisée suivant des textes réglementaires, Codes, circulaires et guides, dont les principaux, pour les PPR littoraux, sont :

- les articles L562-1 à L562-9 du Code de l'Environnement relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- la circulaire du 27 juillet 2011 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 Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, en mars 2013 et mai 2014^[1].

I.2.f - Effets du PPR

1. 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.

La nature et les conditions d'exécution 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 5^{ème} alinéa de l'article L 431-2 du Code de l'Urbanisme.**

Il s'agit notamment des règles générales de construction ainsi que celles définies dans le règlement conformément à l'article R 126-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les dispositions du règlement ne préjugent pas de règles, éventuellement plus restrictives, prises dans le cadre du PLU de chacune des communes concernées, notamment en matière d'extension de construction ou d'emprise au sol. De plus, après l'approbation du PPR, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme ne permettra pas d'instaurer des règles de construction plus permissives que le PPR.

2. 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 est exprimé en m/NGF dans le cas du PPR.

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.

3. Sur les biens existants

Les mesures de prévention prévues par le PPR concernant les biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, avant l'approbation du plan, 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. 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.

4. 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).

5. Sur l'information de la population

Depuis le 1^{er} 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 27 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 le Préfet 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.

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques, délimité par un Plan de Prévention des

- Risques Technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
- dans une zone, exposée aux risques, délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du Code de l'Environnement (article L. 562-2) ;
 - dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet.

« En cas de non respect [de l'obligation d'information par 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 pour lesquelles le PPR est approuvé.

L'article L 125-2 du Code de l'Environnement précise que dans les communes couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, le Maire doit informer la population sur les caractéristiques du ou des risques naturels connus dans la commune au moins une fois tous les deux ans par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié.

I.2.g - 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 événements nouveaux ;
- soit d'une évolution de la réglementation.

I.2.h - 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.

I.2.i - 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 du Préfet de la Gironde, soit d'un recours hiérarchique adressée au Ministre de la Transition écologique et solidaire. 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”.

I.3 - Autres outils de la Prévention des Risques Inondation

Le PPR n'est pas le seul outil de prévention. Pour le risque inondation, il s'intègre dans différents processus. Sur les secteurs où se concentrent des enjeux concernés par le risque inondation, il existe – au-delà des outils réglementaires de prévention – des démarches globales et partenariales. Celles-ci abordent le risque sous différents angles, notamment :

- la connaissance des phénomènes naturels et de leurs impacts ;
- la diffusion de la connaissance et la culture du risque ;
- l'amélioration de la prévision et de la diffusion de l'alerte ;
- la maîtrise de l'urbanisation en zone de risque
- le renforcement de la réduction de la vulnérabilité ;
- la gestion des ouvrages de protection contre les inondations.

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 les programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

TITRE II - CONTEXTE TERRITORIAL

Suite à la tempête Xynthia, la circulaire du 2 août 2011, 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) et la priorité a été donnée à l'élaboration de ces documents de planification sur les zones côtières.

En prenant en compte l'emprise potentielle des inondations extrêmes, la population, soumise au risque de submersion marine dans les communes du Bassin d'Arcachon, est estimée à près de 20 000 personnes.

Le territoire du Bassin d'Arcachon fait partie des 122 TRI définis en 2012.

Les Plans de Prévention du Risque d'inondation par Submersion Marine (PPRSM) des communes du Bassin d'Arcachon ont été prescrits par arrêtés du Préfet de la Gironde en date du 10 novembre 2010.

II.1 - *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 inondation (58 % des arrêtés), 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 s'est accentuée, en termes d'inondation, suite aux tempêtes Martin en 1999, pour la zone de l'estuaire, Klaus en janvier 2009 et Xynthia en 2010 à la fois pour la zone de l'estuaire, mais également pour le Bassin d'Arcachon.

Une démarche globale de prise en compte de ce risque a été engagée depuis plusieurs années. Et d'autres démarches sont en cours afin de développer la surveillance et l'alerte, renforcer des systèmes de protection, améliorer l'information des populations...



II.2 - Raisons de la mise en œuvre du PPRSM

Le risque d'inondation, notamment par submersion marine, est historiquement connu sur le territoire du Bassin d'Arcachon. De multiples événements, relativement fréquents dont certains de grande ampleur, se sont produits par le passé provoquant des dégâts non négligeables.

De plus, les espaces proches du rivage ont connu une croissance démographique importante depuis plusieurs années et continuent d'être l'objet de projets d'aménagement.

Par sa configuration lagunaire (zones basses) et ses nombreux enjeux (usages et urbanisation), le Bassin d'Arcachon représente un site particulièrement exposé aux risques littoraux en Nouvelle-Aquitaine.

Ces éléments et l'absence de plan de prévention contre les inondations, ont conduit l'État à prescrire et élaborer des PPR prenant en compte le risque de submersion marine.



Illustration 2 Photo Audenge - Le port 2016



Illustration 3 Photo Andornos-les-Bains - Le Mauret 2009

II.3 - Territoire du Bassin d'Arcachon

II.3.a - Description du territoire

Le Bassin d'Arcachon est une lagune de forme triangulaire, semi-fermée par la flèche sableuse du Cap Ferret, qui interrompt les 230 km du cordon dunaire du littoral aquitain.

Il présente à la fois une zone d'embouchure vers l'océan Atlantique et une zone d'estuaire intérieur.

Le contexte géologique du Bassin d'Arcachon lui confère une certaine sensibilité aux aléas côtiers et en particulier aux phénomènes de submersion marine de par sa configuration d'embouchure inscrite dans un bassin sédimentaire sableux et relativement bas.

Le pourtour du Bassin d'Arcachon est formé par 10 communes. Certaines ont une façade océane qui subit faiblement le phénomène de submersion marine compte tenu des dimensions des cordons dunaires. Cela concerne les communes de Lège-Cap Ferret et de La Teste-de-Buch pour leur littoral océanique.

La frange urbaine se concentre sur le pourtour du Bassin d'Arcachon. Elle est parfois très dense depuis le rivage notamment pour certaines agglomérations.



Illustration 4 Photo aérienne du Bassin d'Arcachon

II.3.b - Définition du bassin de risque

Les études engagées ont permis l'élaboration des premiers Plans de Prévention du Risque Naturel d'inondation par submersion marine des communes du Bassin d'Arcachon.

Face à la complexité d'une étude multirisques sur le Bassin d'Arcachon, il a été convenu d'étudier uniquement l'inondation par submersion marine dans le cadre de ces PPR.

C'est pourquoi aucun débit fluvial n'a donc été intégré dans la modélisation numérique. Les débits des cours d'eau se jetant dans le bassin d'Arcachon ont été jugés insuffisants suivant les éléments techniques fournis, entre autre, par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

De plus, aucun élément ne permet de considérer qu'une conjonction d'un événement « remontée de nappes » annuel, voire décennal, pourrait amplifier l'impact d'un événement marin centennal à terre.

Mais également, en l'état actuel des connaissances de débordement des cours d'eau et de remontée de nappes, ces phénomènes ne peuvent être pris en compte dans une stratégie

de modélisation numérique de l'aléa submersion marine sans générer de larges incertitudes.

Enfin, lors de la prescription des PPRSM, certaines communes bénéficiaient déjà de différents plans de prévention de risques naturels (« feu de forêt », « avancée dunaire et recul du trait de côte ») qui n'avaient pas tous à être révisés.

II.3.c - Périmètre d'étude

Les dix communes ayant une façade littorale sur le Bassin d'Arcachon ont une situation maritime similaire et un fonctionnement hydromorphologique identique. Elles ont donc été regroupées pour la réalisation des études concernant la submersion marine.

Bien qu'éloignée du rivage, la commune de Mios avait été intégrée dans le périmètre d'étude des PPRSM compte tenu de sa position sur le cours d'eau de La Leyre, identifié lui-même comme vecteur potentiel de l'inondation par submersion marine.

Les conclusions de la première phase d'étude de projection statique de « l'aléa 2100 sans ouvrage de protection » ne montraient pas d'impact d'une inondation par submersion marine sur le territoire de cette commune. La prescription de la réalisation du PPRSM de la commune de Mios a été retirée par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013^[2].

TITRE III - ÉTAPES D'ÉLABORATION

III.1 - Méthode d'élaboration

L'élaboration des PPRSM a été réalisée par la conduite d'études historiques et scientifiques, pilotées par les services de l'État (Service Risques et Gestion de Crise de la DDTM de la Gironde). Ces études permettent de mieux appréhender le phénomène de submersion et de caractériser l'aléa sur le territoire en fonction des enjeux rencontrés.

Les étapes de l'élaboration des PPRSM des communes du Bassin d'Arcachon sont :

1	Prescription de l'élaboration des PPRSM des communes du Bassin d'Arcachon
2	Convention BRGM chargé des études d'aléa
3	Détermination de l' événement de référence : <ul style="list-style-type: none"> • étude historique (CETE) • événement centennal calculé au rivage
4	Évaluation des hauteurs d'eau à l'intérieur du Bassin (aléa au rivage)
5	Détermination de l' aléa (sur le territoire) : <ul style="list-style-type: none"> • 1^{ère} méthode : projection statique • 2^{nde} méthode : propagation dynamique de l'événement de référence (avec calage du Modèle Numérique de Terrain et prise en compte des ouvrages)
6	Analyse des enjeux
7	Définition des niveaux de risques par croisement aléa/enjeux
8	Élaboration zonage
9	Rédaction note de présentation, règlement et cartographie
10	Consultation des personnes publiques associées pour avis
11	Mise à l' enquête publique
12	Prise en compte des avis et approbation

III.2 - Concertation et association

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2010^[2] (modifiés les 13 décembre 2013 et 16 décembre 2015) ont instauré le comité de pilotage qui est composé du représentant de l'État, des maires des communes dont l'élaboration des PPRSM a été prescrite, des représentants d'associations, des pêcheurs, de la conchyliculture, du département de la Gironde...

Le Sous-Préfet d'Arcachon assure la coordination administrative des projets de PPRSM et la DDTM de la Gironde est chargée de l'élaboration et du suivi du projet.

La concertation a été réalisée à chaque étape clé de la procédure afin de présenter aux membres l'ensemble des éléments constitutifs des PPRSM et en vue de recueillir leurs propositions et observations.

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 PPR Submersion marine ;
- partager la connaissance sur les aléas et les enjeux.

Durant toute la durée de l'élaboration, les communes, au travers de leurs services techniques ou d'application du droit des sols et du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA), ont été associées lors de multiples réunions de travail.

Ces réunions de travail ont permis de prendre en compte les spécificités locales, lever des interrogations et éclairer autant que possible les interlocuteurs en matière de risque et de prévention.

III.3 - Détermination de l'événement de référence

Les recommandations méthodologiques du MEDDE^[1], précisent que l'événement naturel de référence retenu correspond à « *l'événement historique majeur s'il est supérieur à un événement de période de retour 100 ans. Par défaut, c'est l'événement de période de retour 100 ans* ».

*Ces études reposent sur l'évaluation du caractère **probable** de l'événement ainsi que de son intensité. Un événement d'occurrence centennale a 1 probabilité sur 100 de survenir dans l'année.*

III.3.a - Événement historique

Le Centre d'Études Techniques de l'Équipement du Sud-Ouest (CETE) a été chargé de réaliser le recensement de toutes les inondations par submersion marine sur les communes du périmètre d'étude en recueillant le maximum d'informations telles que la date, les conditions de vent, de coefficient de marée..., l'étendue géographique, les hauteurs de submersion, les dommages...

Plusieurs actions ont été menées pour recueillir un maximum d'informations :

- un questionnaire adressé à toutes les communes concernées, au SIBA, associations, sociétés historiques, université et centres de recherches... ;
- consultation du fichier national des catastrophes naturelles ;
- enquêtes directes auprès des collectivités, associations et chercheurs, notamment ceux ayant répondu positivement au questionnaire ;
- recherches bibliographiques, archives départementales, journaux (Sud-Ouest...), SIBA (pôle maritime), Observatoire Côte Aquitaine, Réseau Recherches Littoral Aquitain, Université de Bordeaux, IFREMER... et aussi les projets de recherche BARCASUB et ANCORIM ;
- recherches sur internet.

Cette étude a fait l'objet d'un rapport^[3] en novembre 2012.

Le recensement couvre la période comprise entre le XVIII^{ème} siècle et le 9 novembre 2010.

L'étude montre des submersions marines relativement fréquentes sur le Bassin d'Arcachon comme en témoignent le nombre d'événements recensés depuis la fin du XVIII^{ème} siècle.

Les deux siècles passés ont connu chacun 3 à 4 événements de grande ampleur qui ont laissé des traces significatives (dommages, témoignages...) : 1882, 1896, 1897 puis 1924, 1951, 1984 et 1999.

Les événements les plus récents (tempêtes Klaus et Xynthia) en 2009 et 2010 ont marqué les esprits et sont encore dans les mémoires, mais ils ne doivent pas faire oublier les catastrophes plus anciennes qui ont pu être plus importantes.

La tempête Xynthia n'est pas l'événement historique le plus fort répertorié, mais il est l'événement connu le plus fort dont les éléments sont exploitables dans le cadre de l'élaboration d'un PPR.

Une étude du BRGM de 2010^[4] montre que les périodes de retour de Klaus et Xynthia sont inférieures au centennal. Une autre étude de 2011^[5] réalisée par le SHOM et le CETMEF donne pour Xynthia, une période de retour associée à la hauteur de pleine mer observée comprise entre 20 et 50 ans.

III.3.b - Événement naturel de référence calculé

Le BRGM a été chargé de caractériser l'aléa submersion marine sur les communes du pourtour du Bassin d'Arcachon et donc, en premier lieu, de déterminer l'événement naturel de référence.

La méthodologie, mise en œuvre pour déterminer cet événement naturel de référence, repose sur quatre principales étapes^[6] :

1. Préparation des jeux de données de vagues, de données météorologiques (vent et pression) et de niveaux d'eau.

2. Analyses statistiques sur ces données afin de déterminer les couples de données de hauteur significative des vagues et niveaux d'eau de période de retour conjointe centennale, associées à des données de période et direction de pic des vagues et à des données d'intensité et direction du vent associées.
3. Propagation des combinaisons centennales depuis le large vers le rivage interne au Bassin d'Arcachon pour prendre en compte l'effet combiné des processus météo-marins locaux liés à l'effet des vagues, du vent et de la bathymétrie.
4. Comparaison de la combinaison centennale la plus défavorable aux événements historiques.

A l'issue de la 3^{ème} étape, la combinaison centennale (H_s , SWL, T_p , U_v) la plus défavorable correspond au large (avant déferlement des vagues), aux valeurs suivantes :

- **Hauteur significative des vagues :** H_s = 7 m
- **Niveaux d'eau :** SWL = 2,41 m/NM
- **Période pic des vagues :** T_p = 15.60 s
- **Intensité du vent :** U_v = 13,2 m/s
- **Direction du vent :** D_v = 270°N

L'incertitude finale de la méthode estimée par le BRGM à 15 cm a été intégrée. La DDTM de la Gironde a retenu cette estimation en remplacement de la marge de sécurité de 25 cm préconisée par les guides au niveau national.

Le niveau marin au rivage interne du Bassin d'Arcachon ainsi calculé par la méthode déterminée a été comparé aux niveaux marins historiques, notamment à celui de la tempête Xynthia (28/02/2010) qui est le plus fort événement historique suffisamment documenté et mesuré à 3,48 m/NGF au marégraphe d'Arcachon-Eyrac. Mais celui-ci reste inférieur à un événement de niveau centennal.

L'événement naturel de référence retenu pour cartographier l'aléa submersion marine est donc **l'événement centennal calculé**.

III.3.c - Événement de référence du PPR

Les niveaux marins de référence au rivage interne du Bassin d'Arcachon sont compris entre **3,85 m et 3.98 m/NGF** entre Arcachon et l'Herbe à Lège-Cap Ferret et ils diminuent de **3,85 m à 3,60 m/NGF** vers l'embouchure du Bassin.

Ils intègrent la « *surcote de 20 cm correspondant à une première prise en compte immédiate de l'élévation du niveau moyen de la mer liée au changement climatique* » (cf. circulaire du 27 juillet 2011^[7]).

Elle a été rajoutée au niveau d'eau au large (SWL) avant la propagation à l'intérieur du Bassin d'Arcachon.

III.3.d - Événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100

La circulaire et le guide ont pris en compte les valeurs d'élévation du niveau moyen de la mer suivant les prévisions 2010 du GIEC, reprises par l'ONERC.

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'événement de référence des PPR.

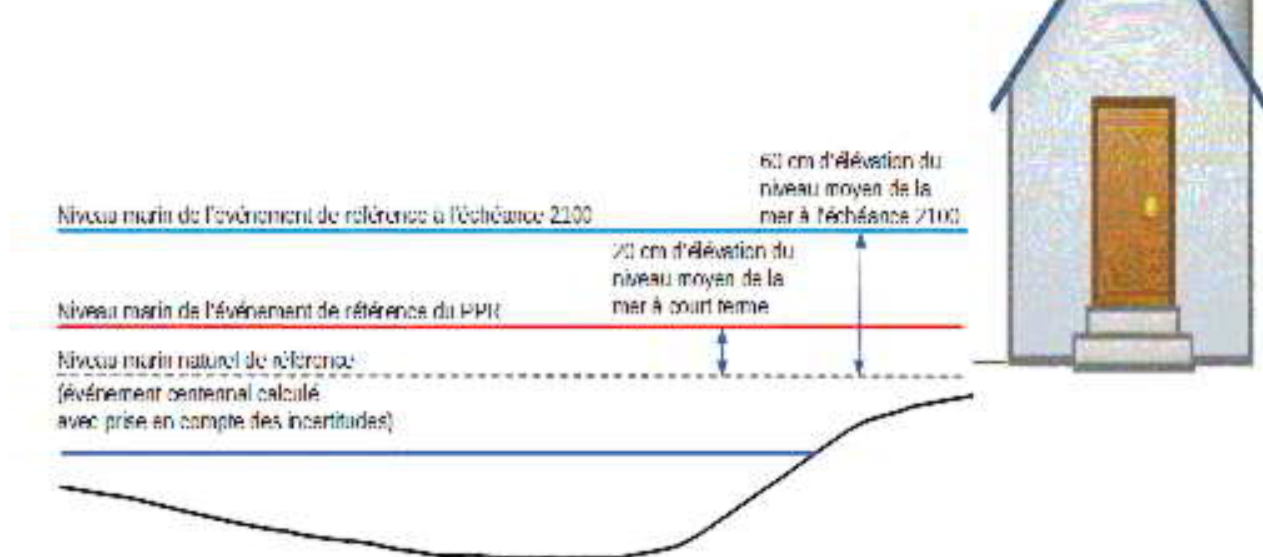


Illustration 5 Schéma représentant les différents niveaux marins situés au large avec prise en compte du changement climatique

Les 60 cm d'élévation du niveau moyen de la mer ont été rajoutés, au large, au niveau marin naturel de référence.

III.4 - Caractérisation des aléas

La caractérisation de l'aléa est la transcription spatiale à terre des impacts d'un événement naturel météo-marin. Pour les PPRSM du Bassin d'Arcachon, ces conséquences ont été étudiés^[8] avec l'événement de référence et l'événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100.

L'inondation par submersion marine peut se produire selon 2 modes :

- par débordement (au-dessus du terrain naturel ou des ouvrages de protection, ou par leur défaillance) ;
- par franchissement de paquets de mer liés aux vagues (après déferlement de la houle, paquets de mer dépassant les ouvrages ou le terrain naturel).

Dans le cadre des études de PPR littoraux, l'aléa est déterminé à partir des

caractéristiques les plus défavorables.

À l'échelle du Bassin d'Arcachon, le débordement est le phénomène le plus important en termes de volume d'eau.

Sur certains secteurs comme les Prés Salés à La Teste-de-Buch ou la Pointe du Cap Ferret, les brèches dans les systèmes de protection (ouvrages et cordon dunaire) représentent un mode aggravant de submersion marine essentiellement en termes de vitesses d'écoulement.

Enfin, sur le secteur d'Andernos-les-Bains, les franchissements sont susceptibles de générer des volumes d'eau importants, plus défavorables que par débordement dans le cas du bon fonctionnement des systèmes de protection.

Le choc mécanique des vagues a été pris en compte. Bien que la façade interne du Bassin d'Arcachon soit abritée de la houle du large, les communes possédant une façade océanique (Lège-cap Ferret et La Teste-de-Buch) sont exposées, sur ces secteurs, à des effets mécaniques de cette houle. Certains secteurs internes, notamment au Nord-Est du Bassin d'Arcachon, sont exposés au clapot généré par des vents tempétueux.

Les seiches sont des phénomènes d'oscillation du plan d'eau qui peuvent amplifier sa hauteur de plusieurs dizaines de centimètres, généralement dans les zones portuaires. Des analyses des mesures marégraphiques des ports n'ont pas mis en évidence une amplitude ou une fréquence significative de ce phénomène au niveau du Port d'Arcachon-Eyrac permettant leur prise en compte dans cette étude.

III.4.a - Configuration du territoire

Plusieurs natures de terrains composent le territoire du Bassin d'Arcachon. On y retrouve du sable, de la vase, des routes, des bâtiments... qui peuvent influencer de manières diverses sur le phénomène d'inondation. Certains éléments, tels que les digues et autres ouvrages de retenues, ralentissent la propagation, alors que d'autres, tels que les cours d'eau ou passages de voirie, l'accélèrent.

La rugosité du terrain est un paramètre intervenant dans la modélisation de la propagation de l'inondation et représente la résistance à l'écoulement des eaux par des coefficients différents en fonction des éléments rencontrés (voiries, bâtiments, champs agricoles, espaces boisés...).

Les modèles numériques ont été mis en œuvre à une échelle adaptée à la configuration géo-morphologique du Bassin d'Arcachon. Ils ont été calibrés et validés grâce à des mesures de terrain et des études antérieures.

La représentation du terrain (topographie, bathymétrie, occupation du sol, structure de protection côtière et connexions hydraulique) a notamment été déterminée par le BRGM avec l'appui technique du SIBA et en concertation avec la DDTM de la Gironde.

III.4.b - Choix de la propagation

Une première phase d'étude a été réalisée par projection statique et continue sur la topographie. C'est la méthode qui impacte le plus le territoire puisqu'elle ne prend pas en compte le temps de l'onde de marée, les ouvrages, la typologie du terrain, ni sa rugosité...

Elle a néanmoins permis de connaître les niveaux d'eau atteints au rivage lors de la surverse et de fixer la limite maximale de l'inondation potentielle par projection horizontale de ce niveau sur le terrain naturel.

Cela a permis de limiter les secteurs d'enjeux à prendre en compte pour l'étude des risques et de dé-prescrire l'élaboration du PPR de la commune de Mios qui n'était pas impactée par la submersion de ce premier calcul « enveloppe ».

La propagation dynamique de la submersion a été retenue, car elle permet de mieux prendre en compte l'onde de marée, la topographie, l'occupation des sols, la réalité du territoire et les ouvrages pour calculer les volumes entrants. Cette propagation permet également de définir la hauteur d'eau et la vitesse d'écoulement en tout point du territoire inondé.



Illustration 6 Schéma de principe de la méthodologie employée pour la propagation de la submersion marine. Le niveau de l'événement de référence (bleu continu) n'est pas simplement projeté de façon « statique » et continue sur la topographie (bleu pointillé) mais bien propagé suivant une dynamique de submersion (vert)

III.4.c - Ouvrages de protection

Certaines parties du littoral interne sont protégées par différents types d'ouvrages naturels ou artificiels :

- **digues** (cordons dunaires, remblais...) pour la protection **contre les inondations** dès lors qu'ils ont une altimétrie supérieure aux terrains qu'ils protègent ;
- **perrés** (enrochements...) pour la protection **contre le recul du trait de côte** dès lors qu'ils sont positionnés sur le littoral en pied de dune et que leur hauteur ne dépasse pas les terrains soutenus.

Certains ouvrages de protection contre les inondations, jugés trop complexes, possédant de trop nombreux rangs, ayant des caractéristiques très importantes..., ont été pris en compte dans les études uniquement comme éléments topographiques.

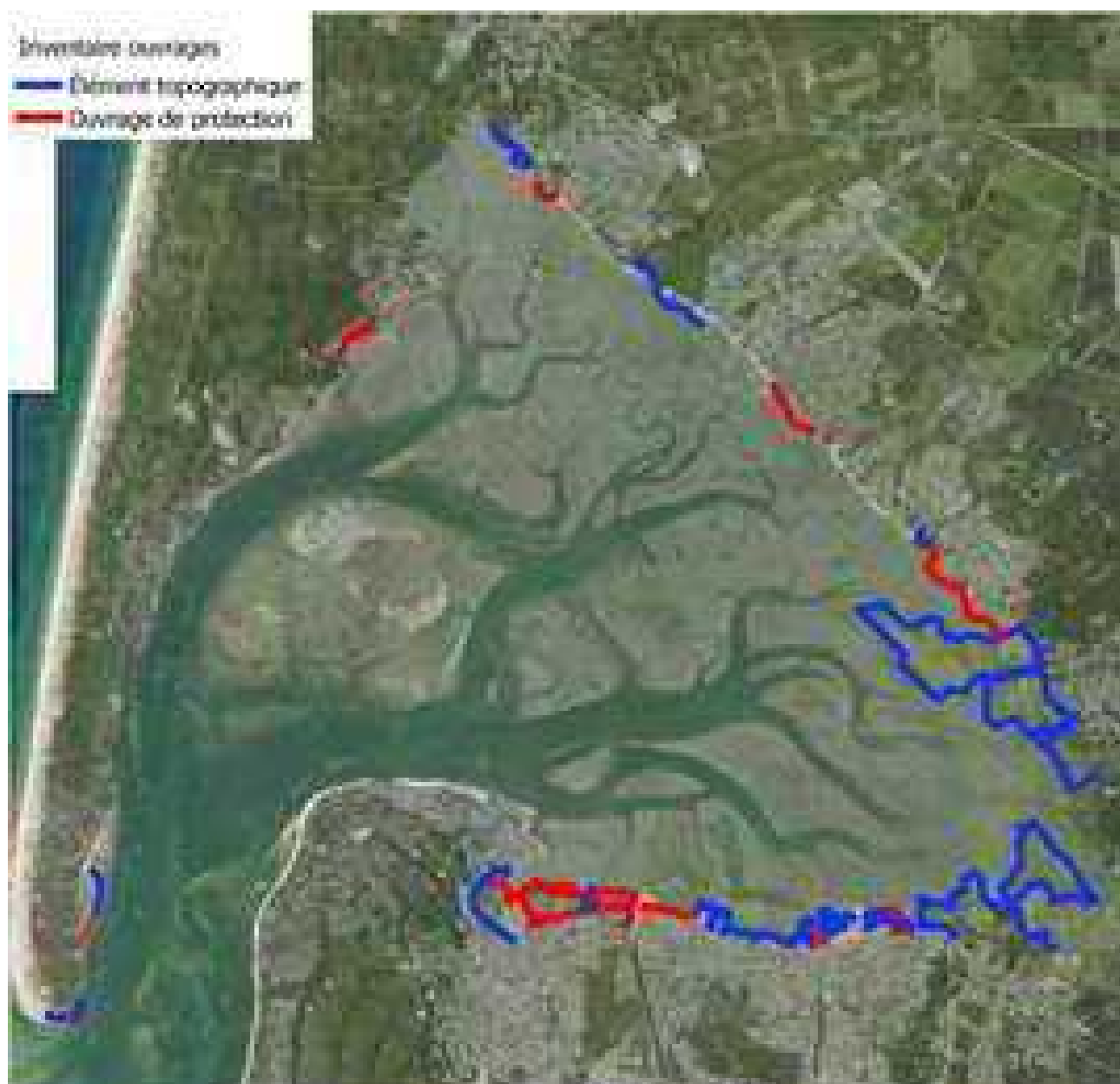


Illustration 7 Carte représentant la nature et l'emplacement des ouvrages sur le périmètre d'étude

Seuls les ouvrages de protection contre les inondations ont été étudiés dans le cadre des PPRSM qui les prend 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, les PPR prennent en compte le risque de rupture (localisée ou générale, selon les caractéristiques de l'ouvrage).

La question de prise en compte des ouvrages présents sur le Bassin d'Arcachon a été longuement étudiée et concertée. En préalable, plusieurs démarches ont été entreprises telles que le recensement, la caractérisation, l'analyse de l'état et des éléments techniques...

Pour les 2 événements, de référence et celui prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100, trois scénarios ont été étudiés : ouvrages fonctionnels, défaillances ponctuelles (brèches) et défaillances généralisées (ruines).

1. Pérennité des ouvrages :

Le cadrage méthodologique national définit, par la circulaire du 27 juillet 2011^[7], les conditions de prise en compte des ouvrages de protection contre les inondations.

Deux cas peuvent se présenter :

- a.** soit l'ouvrage est considéré comme pérenne et seules des « défaillances ponctuelles » sont modélisées par des « brèches » dans la simulation de la propagation ;
- b.** soit l'ouvrage n'est pas considéré comme pérenne et on parle de « défaillance généralisée ». L'ouvrage subi alors un effacement théorique complet dans la simulation de la propagation (on parle alors de « ruine » de l'ouvrage).

2. Détermination des défaillances ponctuelles (brèches) ou généralisées (ruines) :

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 en 15 minutes sur une largeur de 100 m sur le tronçon de l'ouvrage.

Les défaillances généralisées sont simulées par un effacement théorique de l'ouvrage dans toute sa largeur, de son sommet jusqu'au terrain naturel immédiatement à l'arrière. Elles sont appliquées dès le démarrage de la simulation numérique, car elles sont considérées existantes avant l'événement.

Le scénario retenu pour représenter l'aléa de référence et l'aléa avec prise en compte du changement climatique combine :

- a.** une hypothèse de défaillance généralisée des digues d'Arès, de Lanton, de Gujan-Mestras et du camping des Viviers à Lège-Cap Ferret ainsi que des 2 rangs de murets à Andernos-les-Bains et un tronçon d'ouvrage surversé par plus de 20 cm à La Teste-de-Buch ;
- b.** des hypothèses de défaillances ponctuelles des digues de La Teste-de-Buch. Les débordements interviennent à partir de 3,30 m/NGF car l'étude de danger de ces ouvrages a permis de définir ce seuil à partir duquel la résistance des ouvrages ne serait plus garantie ;
- c.** des hypothèses de défaillances ponctuelles ont été retenus pour le cordon dunaire de La Pointe du Cap Ferret. Celui-ci est suffisamment large (> 100 m) et haut sur une grande partie du linéaire identifié. Les 2 brèches sont localisées au niveau des points faibles du cordon dunaire, à savoir, les zones les moins larges et les moins hautes et au droit de 2 cuvettes adjacentes ;
- d.** une hypothèse de défaillance généralisée pour le cordon dunaire du Mimbeau, a été

simulée sur les parties les moins larges qui ont été endommagées lors des événements du début de 2014 (BRGM - RP-64807-FR – Rapport final^[9]).

3. Bande de précaution à l'arrière des ouvrages :

La circulaire du 27 juillet 2011^[7] définit une bande de précaution à l'arrière des ouvrages de protection.

Il s'agit de la zone où, suite à une surverse, des brèches ou une ruine de l'ouvrage de protection, la population serait en danger du fait des hauteurs ou des vitesses d'écoulement. 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 PPRL (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 8 Définition de la bande de précaution derrière un ouvrage

Cette bande de précaution a également été appliquée derrière les ouvrages de second rang sur une largeur de 50 m. Il a été communément retenu que, suite à la rupture du 1^{er} rang, la charge hydraulique ne pourrait pas être suffisamment puissante ou longue dans le temps pour appliquer la règle des 100 fois la hauteur.

III.4.d - Niveaux d'aléa

1. Hauteur et vitesse de l'eau :

Pour les inondations par submersion marine, 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^[1] d'élaboration des PPR, des niveaux d'aléa fort ont été définis lorsque le couple hauteur de submersion est supérieure à 1 m et vitesse d'écoulement des eaux est supérieure à 0,5 m/s. Des seuils supplémentaires d'aléa très fort ont été définis et correspondent à 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 $V < 0,2 \text{ m/s}$	Moyenne $0,2 \text{ m/s} < V < 0,5 \text{ m/s}$	Rapide $0,5 \text{ m/s} < V < 1,25 \text{ m/s}$	Très rapide $V > 1,25 \text{ m/s}$
Hauteur d'eau en m	$H < 0,5 \text{ m}$	Faible	Modéré	Fort	Très fort
	$0,5 \text{ m} < H < 1,5 \text{ m}$	Modéré	Modéré	Fort	Très fort
	$1,5 \text{ m} < H < 2 \text{ m}$	Fort	Fort	Très fort	Très fort
	$H > 2 \text{ m}$	Très fort	Très fort	Très fort	Très fort

Illustration 9 Tableau de caractérisation de l'aléa avec le couple hauteur / vitesse

2. Bande de précaution :

Conformément à la doctrine, 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 les PPRSM du Bassin d'Arcachon étant donné les vitesses d'écoulement pouvant être atteintes lors d'une éventuelle rupture à l'arrière immédiat des ouvrages.

3. Bande de sécurité liée au potentiel choc mécanique des vagues :

La bande de sécurité correspond à la zone d'aléa du choc mécanique des vagues sur le littoral des communes du Bassin d'Arcachon à la fois sur la partie océane comme sur le rivage interne.

Cet aléa a été déterminé à dire d'expert^[8] sur la base de la connaissance historique, de l'analyse de terrain, de l'analyse critique de la résolution de la modélisation et de l'analyse des franchissements de paquets de mer.

La quantité et la qualité des informations étaient suffisantes pour démontrer la nécessité de prendre en compte ce risque. Par contre, elles n'étaient pas suffisantes pour fixer précisément le niveau et la largeur en tout point du rivage sans générer une très grande incertitude.

Cette bande de sécurité prenant en compte cet aléa, a donc été caractérisée en aléa fort sur une largeur forfaitaire de 10 m depuis la limite du plan d'eau. Elle est située sur le littoral des communes de :

- La Teste-de-Buch (du pied Nord de la dune du Pilat jusqu'à l'avenue de la Jagude) ;
- Andernos-les-Bains (de la limite communale Sud jusqu'à la plage située au Nord de la Promenade de la Piscine) ;
- Lège-Cap Ferret (de la pointe du Cap Ferret jusqu'à la base du Mimbeau).

Sur ces secteurs, lorsque la bande de sécurité correspondante est déjà située en zone rouge voire en zone grenat, pour le phénomène de submersion marine, il n'y a pas d'autre zone réglementaire particulière pour cet aléa. Seules des prescriptions adaptées ont été fixées dans le règlement.

Pour les secteurs exclusivement soumis à l'aléa choc mécanique des vagues (façade

littorale du camping Fontaine Vieille à Andernos-les-Bains et du pied Nord de la dune du Pilat jusqu'à l'avenue de la Jagude à La Teste-de-Buch), la zone a été déterminée en aléa fort et assortie de prescriptions adaptées.



Illustration 10 Extrait de carte des aléas – Pointe du Cap Ferret

III.4.e - Lecture des cartes

Les cartes d'aléa, de hauteur d'eau et de vitesse d'écoulement ont été produites à l'échelle 1/10 000 et **ne doivent pas être exploitées à une échelle inférieure sous peine de générer d'importantes erreurs d'interprétation des résultats.**

Elles ont été produites suivant les 2 événements étudiés et les 3 scénarios de comportement des ouvrages de protection en fonction du modèle numérique de terrain (MNT) qui conditionne la représentation portée sur les cartes.

L'interprétation de ces cartes nécessite une lecture préalable de la méthodologie décrite dans le rapport BRGM/RP-64807-FR^[9].

Les zones soumises aux différents types et niveaux d'aléas sont représentées sur les cartes jointes aux PPRSM. On y retrouve également la représentation des bandes de précaution liées aux ouvrages et de sécurité liées au choc des vagues, mais également les secteurs impactés par les paquets de mer.

Ces cartes ont été réalisées suivant différents scénarios et notamment pour le scénario sans ouvrage de protection. Ce scénario obligatoire est présent uniquement à titre informatif afin que les habitants développent la conscience du risque inondation. En dépit des mesures prises, un territoire inondable reste toujours susceptible d'être inondé. Ces cartes sont annexées aux PPRSM.

III.5 - 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 susceptibles d'être affectés ou endommagés par les aléas submersion marine. Leur analyse a été limitée à l'enveloppe maximale de l'inondation provoquée par l'événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100.

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 différentes collectivités.

La circulaire du 27 juillet 2011^[7] précise que la carte des enjeux fait apparaître les zones non urbanisées, les espaces urbanisés, le ou les centres urbains.

Les cartes d'aléa montrant des secteurs en aléa fort sur les ports du Bassin d'Arcachon et l'hôpital d'Arès, il a été décidé de les faire apparaître dans les cartes d'enjeux afin de pouvoir les traiter par zonage spécifique et un règlement adapté.

Les PPRSM du Bassin d'Arcachon prennent en compte plusieurs types d'enjeux regroupés par natures :

- **secteurs peu ou pas urbanisés** correspondant aux secteurs sur lesquels l'habitat est inexistant ou rare ;
- **secteurs urbanisés** correspondant aux secteurs où les constructions sont existantes mais distantes, tels que les lotissements. 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 ;
- **secteur spécifique hôpital** correspondant spécifiquement au terrain de l'hôpital de la commune d'Arès afin de prendre en compte cet usage particulier, son éventuelle évolution et d'en définir des prescriptions adaptées.
- **secteurs spécifiques ports** correspondant aux lieux délimités autour des différents ports dans lesquels sont pris en compte les activités et les usages différents des autres secteurs dans le but de permettre la continuité et le développement de ces activités et usages déjà présents sur ce secteur et qui font la particularité du lieu.

Bien que des activités, notamment conchylicoles, et des usages sont existants sur le plan d'eau, celui-ci n'est pas réglementé au titre des PPRSM.

III.6 - *Projection sur le terrain réel*

Un travail de projection sur le terrain des résultats bruts du BRGM (modélisation à maille 12 m) a été réalisé pour se rapprocher de la réalité du terrain le plus finement possible (LIDAR à maille 2 m ou levés topographiques).

Ce travail a consisté à retrouver les limites « réelles » des aléas sur le terrain par interprétation des données (niveaux d'eau notamment) issues des résultats du BRGM calées sur des données de terrain plus fines que celles ayant permis d'obtenir la modélisation du BRGM.

Pour cet exercice, les aléas faibles et modérés ont été fusionnés et le travail a porté sur les limites des zones avec trois cas de figure :

- Limite de la zone inondable (eau / pas d'eau) liée à la hauteur d'eau seule ;
- Limite des aléas, forts / modérés-faibles, liée au couple hauteur d'eau / vitesse ;
- Limite des aléas, très fort / fort, liée au couple hauteur d'eau / vitesse ou à la bande de précaution.

Les vitesses d'écoulement des eaux sont généralement faibles et c'est la hauteur d'eau qui est prépondérante. Les vitesses sont parfois décisives dans des endroits particuliers tels

que les cours d'eau notamment. Une attention particulière a été apportée lorsque les vitesses d'écoulement des eaux étaient supérieures à 0,5 m/s et pouvaient donc devenir prépondérantes vis-à-vis des hauteurs d'eau.

Les résultats ont permis de définir des limites plus précises en préalable à la réalisation des cartes de zonage. Ces limites ont été confrontées aux réalités du terrain puis validées lors des différentes réunions avec les représentants des communes.

III.7 - Zonage réglementaire

Les principes de délimitation du zonage réglementaire sont définis par article L 562-1 du Code de l'Environnement.

La **délimitation des zones d'exposition aux risques**, prend en compte la nature et l'intensité du risque encouru en fonction des différents secteurs d'enjeux définis.

Chacune des zones est soumise à une réglementation particulière.

Le zonage réglementaire a été déterminé suivant les secteurs d'enjeux et l'événement de référence et l'événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100.

Secteur	Aléa	Secteurs impactés par l'événement de référence			Secteurs uniquement impactés par l'événement prenant en compte le réchauffement climatique (horizon 2100)	
		Très fort	Fort	Moyen ou faible	Très fort ou fort	Moyen ou faible
Secteur peu ou pas urbanisé			Rouge (R)		R	R ou Bc
Secteur urbanisé				Bleu (B)		
Centre urbain		Orange (O)				
Port						
Hôpital						

Illustration 11 Tableau de détermination du zonage réglementaire par croisement aléas / enjeux

Sauf cas très particuliers, les **secteurs urbanisés** soumis à un **aléa fort** sont rendus **inconstructibles**.

À contrario, les secteurs urbanisés (ou centre urbain, port ou hôpital), impactés uniquement par l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100, n'ont pas d'interdiction stricte. Ils sont classés en Bleu Clair.

Pour les secteurs peu ou pas urbanisés impactés par un niveau moyen ou faible de l'événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100, une concertation avec les communes a été réalisée pour définir le niveau de réglementation en

Rouge ou Bleu Clair.

Le zonage Bleu Clair a été retenu à proximité immédiate et en continuité de l'urbanisation existante.

Le zonage Rouge a été choisi dans les espaces à caractère naturel.

Lorsqu'une parcelle, située au milieu d'une zone et que, malgré des éléments topographiques démontrant qu'elle n'est pas soumise à l'aléa inondation, la parcelle restera néanmoins soumise aux dispositions réglementaires applicables à la zone pour des questions de sécurité des biens et des personnes (inaccessible, évacuation difficile, etc).

III.8 - Règlement

Les règlements des PPRSM des communes du Bassin d'Arcachon ont été élaborés suivant l'article L 562-1 du Code de l'Environnement.

L'objet des règlements est de définir :

1. la réglementation applicable, par zone réglementaire, aux projets soit en les interdisant, soit en fixant les prescriptions particulières pour ceux qui pourraient y être autorisés ;
2. les mesures à prendre sur les biens et activités existants incluant les mesures obligatoires et les mesures recommandées ;
3. 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.

III.8.a - Principes généraux

Les PPRSM ont 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 ;
- prévenir ou atténuer les effets 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.

III.8.b - 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'événement retenu. Ce sont des éléments

prescriptifs dont le règlement fait référence et ont été déterminées à partir du plus haut niveau d'inondation atteint par l'événement 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 ruine ou défaillance des ouvrages de protection contre les inondations.

Elles sont rattachées au NGF et sont portées sur la cartographie de la cote 3,00 m/NGF à 4,35 m/NGF par pas de 15 cm.

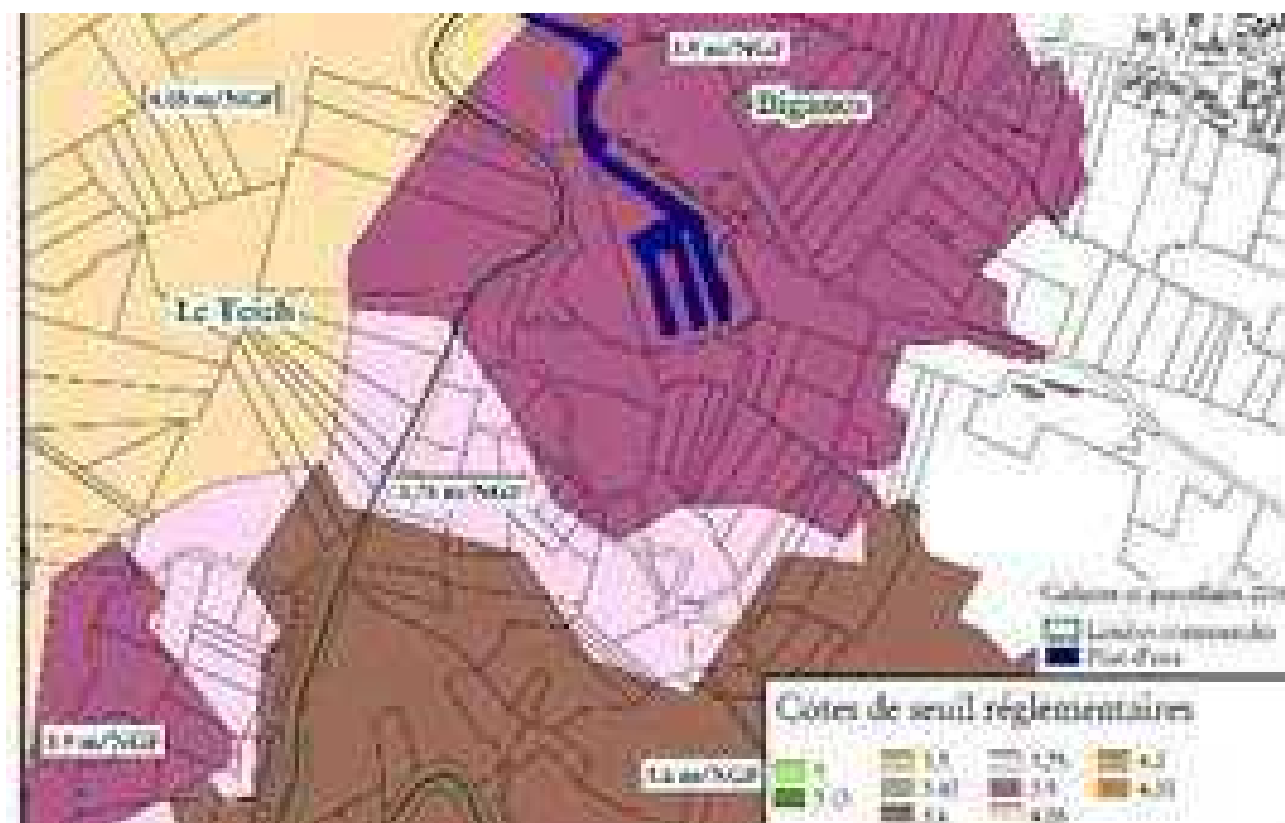


Illustration 12 Extrait de carte de cotes de seuil



Illustration 13 Coupe schématique des cotes de seuil sur le terrain



Illustration 14 Cartographie de l'ensemble des cotes de seuil

III.8.c - Règlement applicable à chaque zone – (Titre B du Règlement)

Cette partie des règlements concerne les mesures réglementaires imposées aux projets dans chacune des zones afin de réduire la vulnérabilité.

Les quatre niveaux de risque sont représentés par les couleurs Grenat, Rouge, Bleu et Bleu Clair et sont classés du plus au moins exposé en termes de risque. Par défaut, ce qui est admis dans une 1^{ère} zone l'est aussi dans les zones suivantes, moins exposées.

Ce principe ne s'applique pas aux zones spécifiques (Rouge centre urbain, Rouge port et Rouge hôpital) qui ont la particularité d'être soumises à un risque important et n'existent que pour traiter d'occupations particulières. D'autres occupations ne sont pas forcément idoine à ces zones et les occupations traitées dans ces zones n'ont pas forcément à l'être dans d'autres.

Les risques représentés par les couleurs Bleu et Bleu Clair sont de même niveau mais sont issus d'événements différents (événement de référence et événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100).

Le règlement des PPRSM a été rédigé afin de respecter les grands principes réglementaires suivants :

- la vulnérabilité des territoires ne doit pas être augmentée :
 - . les zones non urbanisées ne doivent pas être ouvertes à l'urbanisation ;
 - . les zones déjà urbanisées seront soumises à des extensions limitées, des prescriptions réduisant la vulnérabilité et des règles d'inconstructibilité en aléa fort ;
- les ouvrages ne peuvent pas être considérés comme infaillibles ;
- une zone inondable derrière un ouvrage de protection reste potentiellement inondable.

1. Zone Grenat

Cette zone correspond aux territoires situés en aléa très fort ou correspondant aux bandes de précaution à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations.

La règle générale de cette zone est l'**inconstructibilité** sauf pour :

- les travaux pour la mise en sécurité des personnes et des biens ;
- les travaux de réduction de vulnérabilité avec prescriptions ;
- les reconstructions non liées à un sinistre inondation.

2. Zone Rouge

Cette zone correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé ou aux zones inondables en secteur peu ou pas urbanisé (quel que soit le niveau d'aléa). Cette zone peut correspondre aux territoires non urbanisés subissant l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100. Elle correspond également aux secteurs soumis à l'aléa choc mécanique des vagues.

La règle générale de cette zone reste l'**inconstructibilité** sauf pour réduction de vulnérabilité (avec prescriptions).

Cette zone peut cependant 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.

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.

Peuvent également être admis dans cette zone :

- les garages liés aux habitations ;
- les extensions mesurées ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

3. Zone Rouge en secteur spécifique

Cette zone correspond aux territoires des secteurs spécifiques (centre urbain, port, zone industrielle, établissement sensible particulier) situés en aléa fort. Cette zone a été créée dans le but de conserver les spécificités d'usage de ces zones et leur renouvellement.

La règle générale de cette zone reste l'**inconstructibilité** sauf pour réduction de vulnérabilité (avec prescriptions) et pour les activités spécifiques de cette zone qui en ont justifiés la création.

- a Zone Rouge centre urbain** : cette zone correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé. 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 bourg, moyennant le respect de prescriptions de mise en sécurité.

Peuvent notamment être admis dans cette zone :

- la constructibilité des « dents creuses » ;
- les nouvelles habitations ;
- les nouvelles activités (hors industrie, camping et établissement sensible).

- b Zone rouge port** : malgré la présence d'un aléa fort, à savoir plus d'un mètre d'eau pour l'événement de référence, qui implique un zonage rouge, la réglementation de cette zone permet de répondre à la spécificité des ports du Bassin d'Arcachon, qui mixe des activités structurelles liées aux ports et des activités de mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et de promotion de la culture.

Parmi les activités structurelles des ports prises en compte, on retrouve :

- les activités navales, nautiques et le transport maritime ;
- les cabanes ostréicoles, les cabanes de pêche et les activités associées de vente et de dégustation dûment autorisées au titre du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les activités de mise en valeur patrimonial et culturel des lieux sont celles liées :

- à l'observation du milieu naturel ;
- au patrimoine architectural du Bassin d'Arcachon ;
- au patrimoine culturel du Bassin d'Arcachon, tels les lieux d'exposition ;
- aux activités sportives et de loisirs.

Mais, compte tenu de l'aléa fort, l'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des biens, en interdisant les nouvelles implantations, en dehors des activités précitées constitutives de la spécificité des ports.

À ce titre sont interdits :

- tout nouveau lieu de sommeil (que ce soit habitation particulière, collective, camping...) ;
- toute nouvelle activité économique autre que celles précitées (tels que nouveau restaurant, nouveau commerce) conduisant à un accroissement de la vulnérabilité des lieux.

c Zone rouge hôpital : elle correspond à la zone rouge dans le périmètre de l'hôpital d'Arès.

La présence de l'établissement tout particulier que représente l'hôpital justifie un règlement distinct sans pour autant occulter qu'il s'agit d'une zone rouge et donc d'un secteur potentiellement submergé par plus d'un mètre d'eau.

4. Zone Bleu

Cette zone correspond aux territoires situés en aléa moyen ou faible en secteur urbanisé (y compris les centres urbains et les secteurs spécifiques). Cette zone a été créée dans le but de conserver les capacités urbaines et leur renouvellement en fonction du niveau d'aléa.

La règle générale de cette zone permet la poursuite de l'**urbanisation** sans accroissement de vulnérabilité (avec prescriptions).

Peuvent être admis dans cette zone :

- tout projet neuf et travaux sur l'existant avec prescriptions adaptées à l'aléa ;
- pour les établissements sensibles, les projets sur les bâtiments nouveaux dans le cadre de la restructuration de l'existant.

5. Zone Bleu Clair

Cette zone correspond aux territoires déjà urbanisés soumis à un aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100 ou aux secteurs peu ou pas urbanisés soumis à un aléa moyen ou faible seulement à l'horizon 2100 et n'étant pas une zone d'expansion des inondations.

Peuvent être admis dans cette zone, tout projet avec prescriptions adaptées à l'aléa.

Les établissements sensibles nécessitent une dérogation.

Chaque zone définie dans le règlement traite dans l'ordre :

- les projets nouveaux concernent les projets de constructions quelle que soit leur destination (habitation, activités ou ERP), d'infrastructures, ou d'équipements, 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 ;

- les projets sur les biens et activités existants concernent les projets de réalisation d'aménagements ou d'extensions de constructions (avec ou sans changement de destination), d'infrastructures ou d'équipements sur une **unité foncière possédant déjà des éléments constructifs** légalement édifiés. Le projet est en continuité des éléments existants.
- les prescriptions et dispositions constructives qui doivent être prises pour les projets admis. On y retrouvera notamment les prescriptions concernant la cote de seuil établie suivant l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100. On y retrouve également les dispositions relatives aux éléments constructifs sensibles aux inondations, ainsi que les conditions de dérogations aux prescriptions et dispositions précédentes par attestation, étude d'impact sur les tiers, étude de vulnérabilité...

Il n'y a pas d'autorisation sans prescriptions et celles-ci sont adaptées au projet et au niveau de risque.

Les principes généraux, réglementant chaque zone pour les principales occupations du sol, sont illustrés dans le tableau en page suivante. On y trouve les symboles suivants :

	Tout projet est strictement interdit sans dérogation possible.		Les projets répondants à certains critères sont autorisés avec prescriptions.
	Les projets sont interdits sauf dans certains cas et de toutes façons avec prescriptions.		Tout projet est autorisé avec prescriptions.

Illustration 15 Tableau des symboles et légendes des principes généraux des décisions

Le tableau suivant ne peut se substituer à la lecture du règlement qui reste seul opposable.

Zonages		Zonages											
		Coteau			Coteau			Coteau			Coteau		
Terrains constructibles	Zonage	Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf
		Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf	Existant	Neuf
INDUSTRIEL													
RECONSTRUCTION terrains en vente sans promesse													
CHAMPS													
ACTIVITES PORTUAIRES													
ACTIVITES INDUSTRIELLES													
ETABLISSEMENTS D'AGRICULTURE (Maison, ferme...)													
ACTIVITES ECONOMIQUES													
BATIMENTS AGRICOLS													

Illustration 16 Tableau des principes généraux des décisions suivant certains types d'occupation déclinés dans le règlement - Ne se substitue pas à la lecture du règlement du PPRSM qui reste seul opposable

III.8.d - Mesures sur les biens et activités existants – (Titre C du Règlement)

Cette partie des règlements 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. Les mesures obligatoires ne concernent que les zones inondées par l'événement de référence.

Elles prescrivent ou recommandent des travaux de modification des biens par les propriétaires, gestionnaires ou exploitants.

Les mesures imposées devront être réalisées dans **un délai de 5 ans**, à compter de la date d'approbation du PPRSM. Le montant total de ces mesures ne peut dépasser **10 % de la valeur vénale** ou estimée du bien à la date d'approbation du PPRSM. 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.

III.8.e - Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde – (Titre D du Règlement)

Cette partie des règlements 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.

Les règlements définissent 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 disposent la commune.

Cette partie des règlements traite également de l'obligation de réalisation du Plan Communal de Sauvegarde (PCS) par la commune ainsi que les mesures d'information préventive des citoyens sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis.

Sigles

ANCORIM	Atlantic Network for Coastal Risks Management (projet européen pour la prévention des risques côtiers et du changement climatique porté par la Région Aquitaine)
BARCASUB	SUBmersion marine du Bassin d'ARCAchon (programme de recherche sur les impacts environnementaux et sociaux par la)
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CETE	Centre d'Études Techniques de l'Équipement (actuellement CEREMA)
CETMEF	Centre d'Études Techniques Maritimes Et Fluviales
CEREMA	Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
ERP	Établissement Recevant du Public
GIEC	Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat
IAL	Information Acquéreur Locataire
IFREMER	Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la Mer
LIDAR	« laser detection and ranging » (technique de mesure à distance)
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
MNT	Modèle Numérique de Terrain
NGF	Nivellement Général de la France
ONERC	Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique
PAPI	Programmes d'Actions et de Prévention des Inondations
PCS	Plan Communal de Sauvegarde
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRL	Plan de Prévention des Risques Littoraux
PPRSM	Plan de Prévention du Risque d'inondation par Submersion Marine
SHOM	Service Hydrographique et Océanographique de la Marine
SIBA	Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon
SLGRI	Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation
SWL	Niveau d'eau au large
TRI	Territoires à Risques Importants d'inondation

Illustrations

Illustration 1	Page 11	Carte du TRI du Bassin d'Arcachon
Illustration 2	Page 12	Photo Audenge - Le port 2016 - www.TVBA.com
Illustration 3	Page 12	Photo Andernos-les-Bains - Le Mauret 2009 - www.bassindarcachon.com
Illustration 4	Page 13	Photo aérienne du Bassin d'Arcachon
Illustration 5	Page 19	Schéma représentant les différents niveaux marins situés au large avec prise en compte du changement climatique
Illustration 6	Page 21	Schéma de principe de la méthodologie employée pour la propagation de la submersion marine. Le niveau de l'événement de référence (bleu continu) n'est pas simplement projeté de façon « statique » et continue sur la topographie (bleu pointillé) mais bien propagé suivant une dynamique de submersion (vert)
Illustration 7	Page 22	Carte représentant la nature et l'emplacement des ouvrages sur le périmètre d'étude
Illustration 8	Page 24	Définition de la bande de précaution derrière un ouvrage
Illustration 9	Page 25	Tableau de caractérisation de l'aléa avec le couple hauteur / vitesse
Illustration 10	Page 26	Extrait de carte des aléas – Pointe du Cap Ferret
Illustration 11	Page 29	Tableau de détermination du zonage réglementaire par croisement aléas / enjeux
Illustration 12	Page 31	Extrait de carte de cotes de seuil
Illustration 13	Page 31	Coupe schématique des cotes de seuil sur le terrain
Illustration 14	Page 32	Cartographie de l'ensemble des cotes de seuil
Illustration 15	Page 36	Tableau des symboles et légendes des principes généraux des décisions
Illustration 16	Page 37	Tableau des principes généraux des décisions suivant certains types d'occupation déclinés dans le règlement

Éléments de référence

- [1] MEDDE - Guide méthodologique relatif aux plans de prévention des risques littoraux – mai 2014
- [2] Préfecture de la Gironde - Arrêtés des 10 novembre 2010, 13 décembre 2013 et 16 décembre 2015
- [3] CETE - Rapport EQ-CT33-12-140-FR du 7 novembre 2012 - Étude historique submersions marines sur le Bassin d'ARCACHON
- [4] BRGM - Rapport RP-58723-FR de décembre 2010 - Application de modèles numériques pour l'estimation de l'altitude du plan d'eau à Andernos-les-Bains
- [5] PINEAU-GUILLOU L. et al. - 2011 - Caractérisation des niveaux marins et modélisation des surcotes pendant la tempête Xynthia
- [6] BRGM - Rapport intermédiaire RP-61408-FR de janvier 2014 - Caractérisation de l'aléa submersion marine dans le cadre du Bassin d'Arcachon - Détermination de l'événement naturel de référence
- [7] MEDDTL - Circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux
- [8] BRGM - Note technique NT_AQI-2015-018 du 18 décembre 2015 - Modalités de l'analyse à dires d'expert et aux effets des vagues
- [9] BRGM - Rapport final RP-64807-FR d'avril 2016 - Caractérisation de l'aléa submersion marine dans le cadre des PPRL du Bassin d'Arcachon - Approche dynamique avec prise en compte des ouvrages de protection côtière



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA GIRONDE



Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt
de la Gironde

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF)

Commune de LANTON

Département de La Gironde



RAPPORT DE PRESENTATION



PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIES DE FORETS :

Contexte et zone d'étude

La prise en compte du risque incendie de forêt s'inscrit dans la politique nationale engagée pour la prévention des risques naturels et technologiques en application la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001.

Le département de la Gironde, particulièrement sensible à l'aléa feux de forêts, fait parti des départements cités à l'article L321-6 du code forestier dans lesquels doivent être appliquées des mesures de prévention renforcées.

Le Préfet de La Gironde a prescrit par arrêté l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF) pour les communes à risque définies par l'Atlas départemental des zones sensibles aux incendies de forêt.

Cette note de synthèse présente la méthode d'analyse préalable à l'élaboration du PPRIF, les principes du zonage réglementaire ainsi que le contenu du règlement type départemental.

Après une première phase d'analyse préalable visant à une meilleure connaissance de l'aléa sur le territoire considéré, l'objectif est donc d'établir un document réglementaire, constitué d'un zonage cartographique des zones soumises à l'aléa feu de forêt et du règlement d'urbanisme qui leur est associé.

La zone étudiée à la demande de la Préfecture de la Gironde couvre le territoire des communes de Lanton, Audenges et Biganos. Le présent rapport concerne le territoire de la commune de **LANTON** (département de la Gironde).

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIES DE FORETS :

Synthèse de l'analyse préalable

L'analyse préalable permet de décrire des indicateurs indispensables à l'appréciation du risque et à la construction des zonages réglementaires. Ces indicateurs portent sur :

- l'étude historique des feux de forêts,
- la détermination du niveau de l'inflammabilité et de combustibilité de la végétation,
- la prise en compte de la défendabilité,
- la prise en compte des enjeux.

1 - ANALYSE HISTORIQUE DES FEUX

Cet historique a pour objectif de recenser les données sur le phénomène feux de forêts pour la zone d'étude considérée.

Cette analyse est généralement réalisée sur une longue période (entre 21 et 33 ans), à partir des registres papiers et informatiques du SDIS de la Gironde et de la base de donnée du GIP ATGeRi.

Elle porte plus particulièrement sur l'étude :

- du nombre et de la surface des feux,
- des feux de plus de 5 hectares,
- des causes de départs,
- de la répartition annuelle des feux en nombre et en surface,
- de la répartition hebdomadaire des départs,
- de l'évolution au cours des précédentes décennies,
- de la répartition spatiale des départs.

Cette étude met généralement en évidence le caractère très diffus du phénomène feu de forêt sur le bassin de risque pendant une période de sensibilité qui s'étale du printemps à l'automne. Cette sensibilité est particulièrement observée à proximité (moins de 200 m) des voies de circulation et des zones urbaines. Elle s'exprime par un grand nombre de départs mais par une faible surface moyenne des incendies.

2 - ANALYSE DES « FEUX DE REFERENCES »

Cette analyse a pour objectif de déterminer les paramètres préférentiels d'éclosion et de propagation des feux par l'étude des feux « de référence » représentatifs du phénomène et des conditions météorologiques correspondantes.

Elle s'appuie sur une analyse globale des données météorologiques départementale provenant de la station de Mérignac pour la période 1970 à 2002 et sur l'enregistrement des données météorologiques spécifiques relevées lors des principaux événements recensés et porte plus particulièrement sur l'analyse détaillée :

- des conditions météorologiques des jours où se sont déroulés ces feux,
- des directions privilégiées de propagation des feux,
- des contours des surfaces brûlées,
- des vitesses de propagation répertoriées.

Cette analyse permet généralement d'identifier des tendances concernant la direction et la vitesse du vent et l'hygrométrie observés lors de ces incendies de référence. Elle ne permet cependant pas toujours de définir des conditions de références tranchées pour l'appréciation de l'aléa.

3 - ORGANISATION DES MOYENS DE LUTTE

L'analyse historique des feux met en évidence la faiblesse des surfaces incendiées au regard de l'importance du nombre de départs.

L'objectif est d'identifier les principaux moyens de prévention et de lutte permettant d'obtenir une diminution significative des phénomènes de grande ampleur.

L'action spécifique des **Associations Syndicales Autorisées de DFCI**, notamment par le biais des **infrastructures de prévention** (présence de pistes, d'ouvrages, de franchissement et de points d'alimentation en eau) est un facteur important permettant de minimiser les sinistres. Les équipements recensés sont cartographiés dans la base de données du GIP ATGeRi.

Par ailleurs, les **moyens de lutte** sont pris en compte à l'échelle départementale sous la forme d'un rappel des principes d'organisation de la lutte assurée par le **Service Départemental d'Incendie et de Secours** du département de la Gironde. Ces principes sont synthétisés dans l'Ordre Opérationnel Départemental Feux de Forêts actualisé chaque année avant la saison par les services concernés (SDIS, Préfecture, DFCI...) contribuant ainsi à la réduction du risque.

4 - ANALYSE PREALABLE DE LA VEGETATION COMBUSTIBLE

L'homogénéité du milieu naturel, l'absence de conditions de références tranchées et le faible nombre d'études scientifiques spécifiques ainsi que l'influence des actions d'aménagement et de lutte sur la propagation, rendent **aléatoire et délicate la modélisation du phénomène** à grande échelle.

La méthode proposée pour la définition et la qualification de l'aléa est donc une **méthode à dire d'expert**, basée sur une **description fine de la végétation** en place, grâce à l'utilisation d'une typologie adaptée et validée par l'ensemble des services.

A chaque « type » de peuplement déterminé, correspond :

- un niveau « d'inflammabilité » qui traduit la facilité avec laquelle les éléments fins d'une espèce végétale donnée prennent feu. Ce critère permet de caractériser le risque de départs de feux.
- un niveau de « combustibilité », qui caractérise la puissance du feu qu'une formation végétale donnée peut alimenter. Ce critère définit donc un « degré d'intensité » potentiel du phénomène.

L'ensemble des peuplements de la zone étudiée ont ainsi été répertoriés, pour recueillir sur l'ensemble de territoire les éléments d'information relatifs :

- Aux peuplements en place,
- Au niveau d'inflammabilité,
- Au niveau de combustibilité,

5 - DEFINITION ET QUALIFICATION DE L'ALEA

L'aléa est défini comme la probabilité qu'un phénomène d'intensité donnée se produise en un lieu. Il se décompose en deux notions : l'occurrence probable et l'intensité potentielle.

Un calcul fiable de l'occurrence spatiale du phénomène sur le territoire étudié n'est pas toujours possible en raison, d'une part du faible nombre de données statistiques et d'autre part des difficultés à mettre en évidence des conditions de références.

Dans ce contexte, deux approches ont été utilisées en vue de définir, qualifier et cartographier le niveau d'aléa sur le territoire considéré :

- détermination de l'aléa « **induit** », caractérisant la **sensibilité du territoire au départ de feu** et représenté par la cartographie du « risque d'éclosion potentielle ».

La carte d'aléa « **induit** » est obtenue à partir du croisement entre l'inflammabilité et le risque de départ (zones tampons localisées à proximité des voies de communication et des zones urbaines). Pour plus de simplicité, l'aléa « **induit** » est hiérarchisé en trois niveaux (fort, moyen et faible).

- détermination de l'aléa « **subi** », caractérisant le **niveau d'intensité du phénomène** susceptible de se développer.

Le croisement entre le niveau de combustibilité et le niveau d'inflammabilité permet d'obtenir une caractérisation de l'aléa brut, lissé ensuite sur les zones d'enjeux et les zones plus faiblement combustibles de manière à obtenir la cartographie de l'aléa « **subi** ». L'aléa **subi** est caractérisé par une représentation hiérarchisée en trois niveaux d'aléa (fort, moyen et faible).

6 - PRISE EN COMPTE DE LA DEFENDABILITE

La spécificité du risque « incendie de forêt » réside dans le fait qu'il est possible de diminuer l'aléa de façon durable en réduisant le niveau de biomasse combustible, cela sans reporter le risque sur une autre portion du territoire. Par ailleurs, les caractéristiques propres au massif étudié (accessibilité, politique de prévention durable menée par les ASA et DFCI, organisation efficace de la lutte) visent à réduire la vulnérabilité des enjeux et conduisent à prendre en considération le niveau de « défendabilité » du territoire.

Deux critères sont pris en compte pour caractériser cette notion :

- l'accessibilité, établie à partir de calcul de temps nécessaire pour qu'une unité de lutte contre le feu de forêt arrive sur zone à partir des centres de secours les plus proches
- la disponibilité en eau, établie à partir du rayon d'action des principaux points d'eau.

Le croisement de ces deux critères permet d'obtenir une représentation hiérarchisée dans les secteurs concernés par le risque en trois niveaux de défendabilité (bonne, moyenne, moindre).

Cette étude met généralement en évidence le bon niveau général de défendabilité des territoires concernés par des PPRIF. Il n'existe en principe pas de zones non défendables.

7 - ANALYSE DES ENJEUX MENACES

Cette analyse a pour objectif d'identifier l'ensemble des personnes et des biens pouvant être affectés par le phénomène feu de forêt, au regard des modes d'occupation et d'utilisation du territoire.

Les données cartographiées concernent :

- **les enjeux existants** : zones urbanisées, habitat isolé, infrastructures agricoles et industrielles, établissements recevant du public, équipements et infrastructures touristiques, infrastructures, réseaux, zones naturelles ou forestières d'intérêt particulier.

- **les enjeux futurs** clairement identifiés dans les documents d'urbanisme en vigueur : zone d'habitat futur, enjeux de développement.

8 - SYNTHESE DU RISQUE

Le risque « feux de forêts » est défini par la présence d'un enjeu significatif soumis à un aléa. Quatre cartes de synthèse du risque sont considérées comme représentatives du risque feux de forêts :

- Carte d'éclosion potentielle,
- Carte de l'aléa subi,
- Carte de défendabilité,
- Carte des enjeux.

Ces cartes illustrent les grands types d'enjeux, les niveaux d'aléa auxquels ils sont soumis et leur niveau de défendabilité. Elles permettent de mettre en évidence les principaux problèmes relatifs à la gestion du risque feux de forêts auxquels la collectivité aura à faire face, et constituent la passerelle essentielle pour définir le projet de zonage réglementaire du PPRIF.

L'analyse détaillée des éléments recueillis pendant la phase d'analyse préalable a fait l'objet d'un rapport de présentation spécifique, joint en annexe au présent rapport de présentation.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INCENDIES DE FORETS :

Rapport de présentation

1 - Porté réglementaire

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt est constitué :

- **du présent rapport de présentation et de ces annexes**
- **de la carte de zonage réglementaire** à l'échelle communale avec zooms à l'échelle cadastrale pour les zones d'enjeux identifiés.
- **du règlement d'urbanisme associé** au zonage réglementaire.

Conformément aux dispositions du décret 95-1087 du 05 octobre 1995 :

- il a été soumis à une première consultation des acteurs et services pendant un délai de deux mois,
- il est soumis à enquête publique pendant un délai de un mois.

Après prise en compte éventuelle des amendements et approbation préfectorale, **le PPR constitue une servitude d'utilité publique** qui doit être annexée aux documents d'urbanisme.

Il est opposable aux tiers, et s'applique directement lors de l'instruction des certificats d'urbanisme et demandes d'autorisation et d'occupation ou d'utilisation du sol.

Il s'applique sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur, la plus contraignante des règles s'appliquant en cas de différences avec une autre législation ou un autre document réglementant l'urbanisme ou le droit des sols.

Il a des conséquences en matière d'assurance, **les assureurs n'étant pas tenus d'assurer les biens immobiliers construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur lors de leur mise en place.**

2 - Carte de zonage réglementaire

Au vu de la synthèse du risque incendie de forêt établie pendant la phase d'analyse préalable et des quatre cartes de synthèse, le zonage réglementaire a été établi sur l'ensemble du territoire communal.

Afin de garantir une meilleure lisibilité du document et pour permettre une transposition directe avec les principaux documents d'urbanisme, un zoom à l'échelle cadastrale a été établi sur les principales zones d'enjeux.

Il a fait l'objet d'une concertation avec la collectivité concernée.

La carte identifie, au regard du niveau de risque, trois zones de dangers soumises au risque incendie de forêt et une zone non soumise au risque incendie de forêt.

2.1 – Zone de danger d'aléa fort inconstructible

Cette zone correspond aux secteurs dans lesquels l'aléa est fort et les enjeux non identifiés ou peu défendables.

Les incendies peuvent y atteindre une grande ampleur et les contraintes de lutte s'avérer très importantes. Le développement de l'habitat et des activités doit être exclu ou limité pour éviter leur mise en danger future.

Le principe de l'inconstructibilité y est donc la règle générale.

Cette zone est identifiée sur la carte de zonage par la couleur rouge.

2.2 – Zone de danger d'aléa moyen

Cette zone correspond aux secteurs où le niveau de l'aléa reste important et/ou la défendabilité est insuffisante.

En l'absence de mesures de prévention et/ou de défense pérennes, les incendies peuvent y atteindre une grande ampleur. Le niveau de risque peut cependant y être durablement réduit à un coût économiquement supportable grâce à des mesures prises en compte de manière collective ou individuelle.

Une certaine constructibilité est admise sous réserve du respect de certaines prescriptions.

Cette zone est identifiée dans le plan par la couleur orange.

2.3 – Zone d'aléa faible ou d'aléa moyen avec une bonne défendabilité

Cette zone correspond aux secteurs où le niveau d'aléa est acceptable.

Le risque est cependant réel, et les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés.

Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; mais cette zone est tout naturellement appelée à se développer et à se densifier.

Elle est identifiée dans le plan de zonage par la couleur bleue.

2.4 – Zone libre de toute prescription

Cette zone correspond aux secteurs où le niveau d'aléa ne représente pas une menace particulière.

Les feux éventuels ne sont pas de nature à prendre une ampleur permettant de les assimiler à des incendies de forêt, ces secteurs étant déjà fortement urbanisés et protégés ou à vocation agricole.

Cette zone se situe donc hors du champ d'application du plan de prévention., et ne nécessite pas de prescription particulière au titre du présent plan de prévention.

Elle n'est donc pas identifiée par une couleur particulière et reste en blanc.

3 - Règlement associé

Le règlement correspondant au zonage réglementaire établi sur le territoire de la commune s'inscrit dans la démarche réalisée au niveau départemental.

Un règlement type départemental a été établi par la DDAF de Gironde en concertation avec l'ensemble des acteurs intervenant dans la prévention et la lutte contre les incendies de forêt.

En application des dispositions de la loi du 2 février 1995, il s'attache à définir les mesures visant à :

- limiter l'aggravation du risque incendie de forêt par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités, tant existants que futurs,
- faciliter l'organisation des secours et informer les populations sur le risque encouru.

Ces mesures concernent, pour les quatre zones de danger identifiées :

- la réglementation des projets en terme d'urbanisme, de règles de construction et de conditions d'exploitation et d'utilisation en fonction des zones de danger identifiées dans la carte de zonage,
- la prévention, la protection et la sauvegarde des biens et des personnes,
- la diminution de la vulnérabilité des biens existants.

Dans les zones de danger d'aléa fort inconstructible (zone rouge) :

- les projets nouveaux sont limités à des aménagements n'augmentant pas la présence humaine permanente,
- les constructions existantes peuvent faire des travaux d'aménagement et d'extension limités,
- certains aménagements, liés à la gestion agricole et forestière, à la défense du massif ou à la réalisation d'infrastructures ou d'équipements publics sans occupation temporaire ou permanente, sont autorisés,
- L'utilisation de matériaux résistant au feu est impérative lors de la réalisation de projets nouveaux,
- Le débroussaillage réglementaire tel que défini au code forestier complété par règlement départemental de protection des forêts contre l'incendie est porté à 100 mètres.

Dans les zones de danger d'aléa moyen (zone orange) :

- Les constructions sont limitées à des opérations d'urbanisme groupé permettant la mise en place de moyens de défense efficaces (équipements publics de lutte contre l'incendie, piste périphérique, gestion d'une interface inconstructible de 50 m en limite de forêt) ou à des opérations d'urbanisme non groupé contribuant à la diminution du niveau de risque global.

- Le débroussaillage réglementaire de 50 mètres tel que défini au code forestier complété par règlement départemental de protection des forêts contre l'incendie est confirmé sans contraintes supplémentaires (totalité des parcelles constructibles avec un minimum de 50 mètres dans les zones d'interface avec le milieu naturel).

Dans les zones d'aléa faible ou moyen avec une bonne défendabilité (zone bleue) :

- Les projets nouveaux situés à proximité du massif forestier comportent une bande inconstructible de 50 m en vue de permettre la gestion ultérieure de l'interface.
- Le débroussaillage réglementaire tel que défini au code forestier complété par règlement départemental de protection des forêts contre l'incendie est confirmé sans contraintes supplémentaires (totalité des parcelles constructibles avec un minimum de 50 m dans les zones d'interface avec le milieu naturel).

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définissent les mesures relatives :

- à l'information préventive des populations par la municipalité,
- à l'élaboration de cahiers de prescriptions de sécurité incendie et d'évacuation dans les campings caravanings, aires naturelles, terrains de sport et établissements recevant du public,
- à l'aménagement d'accès utilisables par les engins de lutte dans les propriétés closes,
- à l'établissement d'un plan communal de sauvegarde.

Les mesures sur les biens et activités existants concernent :

- la protection des réserves aériennes d'hydrocarbure liquide incombant aux propriétaires exploitants ou utilisateurs de ces réserves,
- La mise en place de points d'eau normalisés et l'amélioration de l'accessibilité des voiries incombant à la collectivité.

Les recommandations visent à réduire la vulnérabilité et à améliorer la défendabilité.

Maître d'ouvrage :



**Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt
de la Gironde**

Groupeement d'étude :



ONF Sud Ouest - Agence de BORDEAUX

9, rue Raymond Manaud

33 524 BRIGES Cedex

Tel : 05 56 00 64 74

Fax : 05 56 00 64 70

Mél : www.ag.bordeaux@onf.fr



GIP ATGéRi

6, Parvis des Chartrons

33 075 Bordeaux

Tel : 05 57 85 40 25

Fax : 05 57 85 40 20

Mél : www.feudeforêt.org



SOGREAH Ingénierie

Le Rubis - 10, rue Gutenberg

33 697 Mérignac cedex

Tel : 05 56 13 85 82

Fax : 05 56 13 85 63

Mél : www.bordeaux@sogreah.fr

Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt

RAPPORT DE PRESENTATION

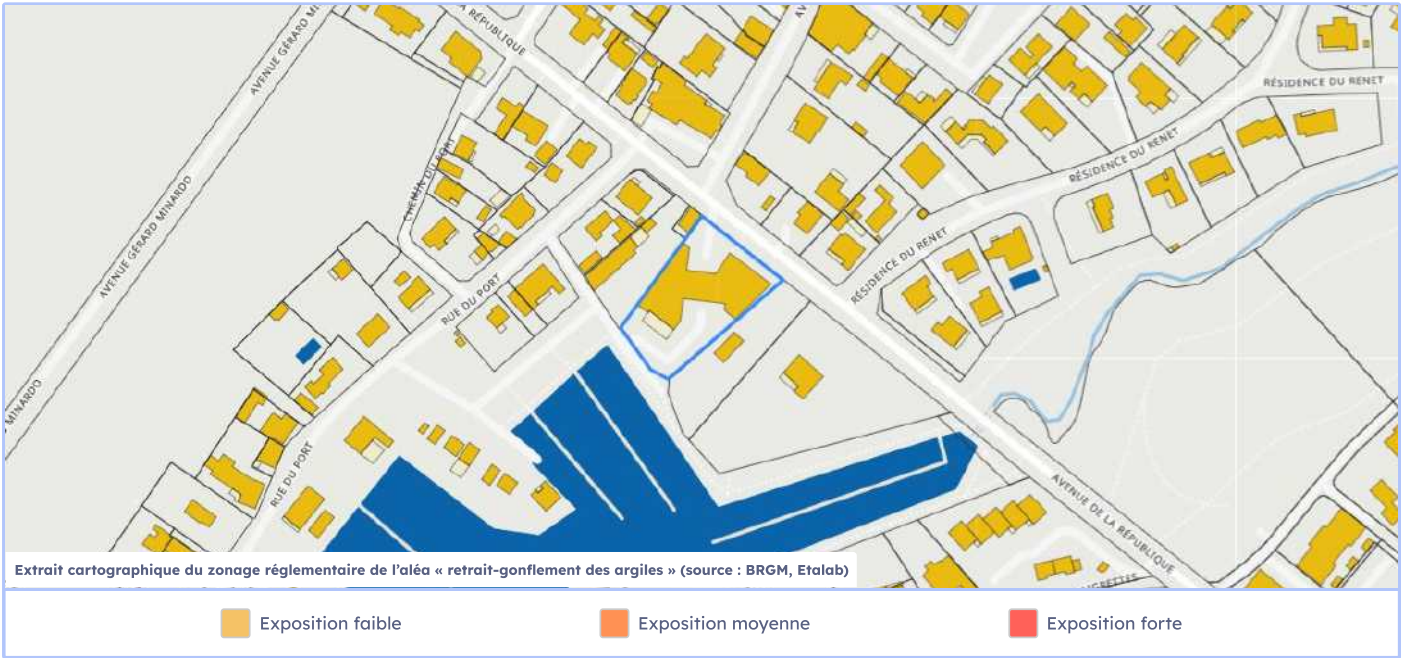
Commune de LANTON

Références du bien

Adresse du bien	Référence(s) cadastrale(s)	Acquéreur
23 avenue de la République 33138 Lanton	BD0111	SAS LA CARRELET DE CASSY
		Propriétaire M. de VATHAIRE

Obligations liées à l'exposition au phénomène de retrait - gonflement des sols argileux

Zone(s) d'exposition	Parcelle(s) concernée(s)
Exposition résiduelle Le bien se situe dans une zone d'exposition résiduelle. Dans ces zones, la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée. Les zones d'exposition résiduelle ne sont pas considérées comme exposées au phénomène de retrait - gonflement des sols argileux.	BD0111



Précisions :

Les informations ci-dessus sont issues de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles et ne se confondent pas avec les prescriptions et/ou recommandations issues des plans de prévention des risques ou des porter à connaissance du Préfet.

Obligations légales et réglementaires	Parcelle(s) concernée(s)
<p>Étude géotechnique</p> <p>Non obligatoire pour toutes les parcelles</p> <p>Les dispositions des articles L.132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ne s'y appliquent donc pas et la fourniture par le vendeur d'une étude géotechnique préalable n'est pas obligatoire.</p> <p>Attestation argiles</p> <p>Non obligatoire pour toutes les parcelles</p> <p>Du fait de sa situation, le bien n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation. La remise d'une attestation "retrait-gonflement des argiles" (ou RGA) à l'autorité ayant délivré le permis de construire n'est pas obligatoire.</p> <p>Sinistres</p> <p>⚠ Obligatoire si travaux indemnisés</p> <p>Lors de la vente d'un bien et, si ce dernier a subi un sinistre lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le propriétaire doit joindre à l'état des risques, la liste des travaux (indemnisés ou ouvrant droit à indemnisation) non encore réalisés et visant l'arrêt des désordres existants (cf. dernier alinéa de l'article R125-24 du Code de l'environnement)</p>	<p>BD0111</p>

Le présent document est exclusivement établi selon les informations issues de la carte nationale d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux établie par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) et définie par arrêté en date du 22 juillet 2020. Les informations délivrées constituent des informations généralistes ne prenant pas en compte les caractéristiques particulières du bien ou de l'acte. En tout état de cause, elles ne dispensent pas le maître de l'ouvrage et/ou le vendeur de consulter les professionnels dûment habilités pour la réalisation des études et la production des attestations mentionnées dans le présent document.

Sophia Antipolis, le 2 décembre 2024


Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grasse

Etat des Nuisances Sonores Aériennes

En application de l'article L112-11 du code de l'Urbanisme

Document réalisé par un expert

N° Commande : 9303370 Création : 02/12/2024

Commanditaire : Nathalie VENAIRE

Référence du bien

Bailleur :

M. de VATHAIRE

Locataire :

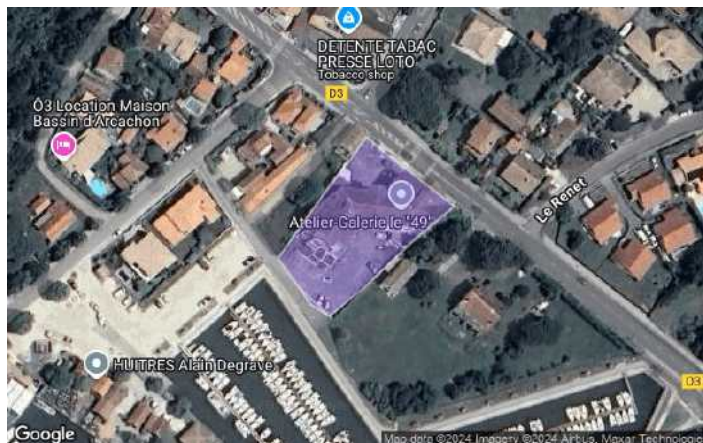
SAS LA CARRELET DE CASSY

Adresse du bien :

23 avenue de la République
33138 Lanton
Parcelle(s) : BD0111

Lot(s) :

-



Synthèse

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

Reserves :

Document délivré à titre indicatif sur la situation du bien au regard d'un éventuel PEB à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique. Les parcelles dites "inconnues" ne sont pas prises en compte par le système pour juger de l'exposition du bien aux éventuels PEB. La qualité des données publiques utilisées pour apporter la ou les réponses étant limitée, En ce sens la société Septeo Solutions Proptech ne peut être considérée comme responsable de la mauvaise qualité d'un plan cadastral et des éventuelles erreurs d'interprétation qui pourraient en découler.

Sophia Antipolis,
le 02/12/2024


Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grasse

Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Adresse de l'immeuble

Code postal ou Insee

Commune

23 avenue de la République

33138

Lanton

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ Oui ☐ Non ☒

Révisé ☐

Approuvé ☐

Date / /

¹ Si Oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² Oui ☐ Non ☒

² Si Oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☒

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ Oui ☐ Non ☒

Révisé ☐

Approuvé ☐

Date / /

¹ Si Oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

Zone A ¹ (forte) ☐

Zone B ² (forte) ☐

Zone C ³ (modérée) ☐

Zone D ⁴ ☐

¹ intérieur de la courbe d'indice Lden 70

² entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62

³ entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55

⁴ entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de
peut être consulté à la mairie de la commune de
où est sis l'immeuble.

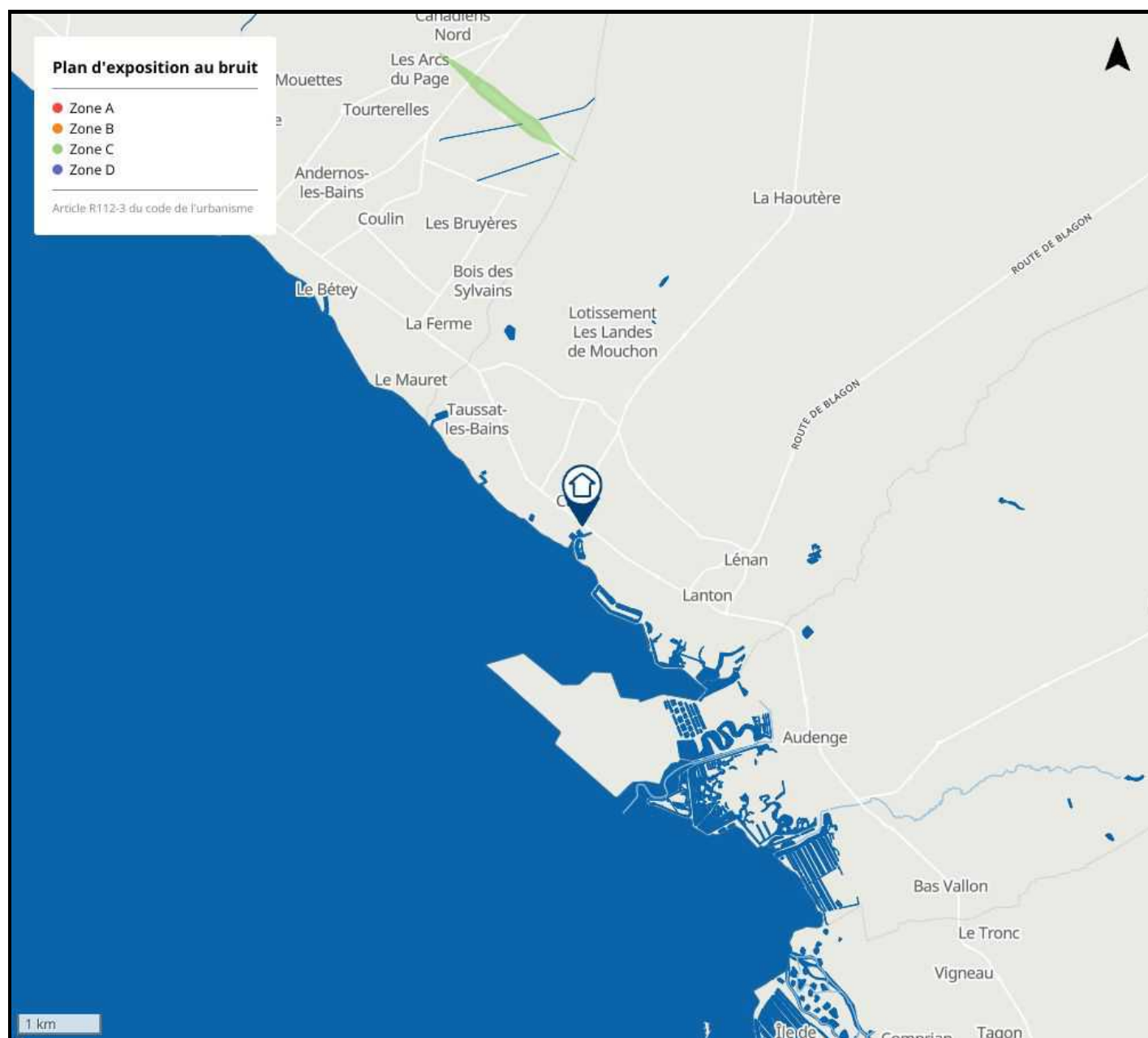
Réalisé le 02/12/2024

Bailleur

date / lieu

Locataire

Cartographie



GÉORISQUES

Rapport de risques

Adresse recherchée :







23 Avenue de la
République 33138 Lanton
(parcelle 000-BD-0111)
(parcelle : 000-BD-0111)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

6 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : MODÉRÉ
 FEU DE FORÊT	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

3 Risques technologiques identifiés :

 INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

Risque d'inondation près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Risques liés aux remontées de nappe



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Risque d'inondation près de chez moi

Informations détaillées :



PPR : PPRSM de Lanton

Le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type Inondation nommé PPRSM de Lanton a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 09/11/2010

Date d'approbation : 18/04/2019

Le PPR couvre les aléas suivant :

[Inondation](#)

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



TRI : BASSIN_D_ARCACHON

Un territoire à risque important d'inondation (TRI) est une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants. L'identifiant de votre TRI est : FRF_TRI_ARCA

Votre bien est situé en zone d'intensité : aléa de moyenne probabilité avec prise en compte du changement climatique



REMONTÉE DE NAPPES :

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

- Votre niveau d'exposition est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FORTE



PAPI : PAPI d'Intention du Bassin d'Arcachon

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 33DREAL20200008.

Il couvre les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.



DDRM : DDRM33

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par une crue à débordement lent de cours d'eau](#)

7 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2023938A	Inondations et/ou Coulées de Boue	10/05/2020	24/10/2020

Risque d'inondation près de chez moi

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE1324832A	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/07/2013	26/10/2013
IOCE0902322A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	29/01/2009
INTE0500053A	Inondations et/ou Coulées de Boue	15/07/2003	23/04/2005
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983
NOR19821130	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	02/12/1982

Risques côtiers près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

Les risques littoraux sont causés par plusieurs types de phénomènes.

- La submersion marine : c'est une inondation temporaire des zones côtières par la mer dans des conditions météorologiques et de marée défavorables (augmentation du niveau moyen de la mer pendant une dépression, déferlement de fortes vagues).
- Les tsunamis : ce sont des vagues de grande hauteur, provoquées par des séismes ou des séismes sous-marins. Les vagues peuvent atteindre plusieurs mètres de hauteur sur certains territoires d'outre-mer.
- Le changement climatique a pour conséquence une augmentation du niveau moyen de la mer, ce qui aggrave aussi les risques littoraux.



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Informations détaillées :



PPR : PPRSM de Lanton

Le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type Risques côtiers (submersion marine, tsunami) nommé PPRSM de Lanton a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 09/11/2010

Date d'approbation : 18/04/2019

Le PPR couvre les aléas suivant :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposés et encadre les constructions dans les autres zones exposés.



TRI : BASSIN_D_ARCACHON

Un territoire à risque important d'inondation (TRI) est une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants. L'identifiant de votre TRI est : FRF_TRI_ARCA

Votre bien est situé en zone d'intensité : aléa de moyenne probabilité avec prise en compte du changement climatique



PAPI : PAPI d'Intention du Bassin d'Arcachon

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 33DREAL20200008.

Il couvre les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

Risques côtiers près de chez moi



DDRM : DDRM33

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)

3 évènements liés aux risques côtiers classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE1006974A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	28/02/2010	13/03/2010
IOCE0902322A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999

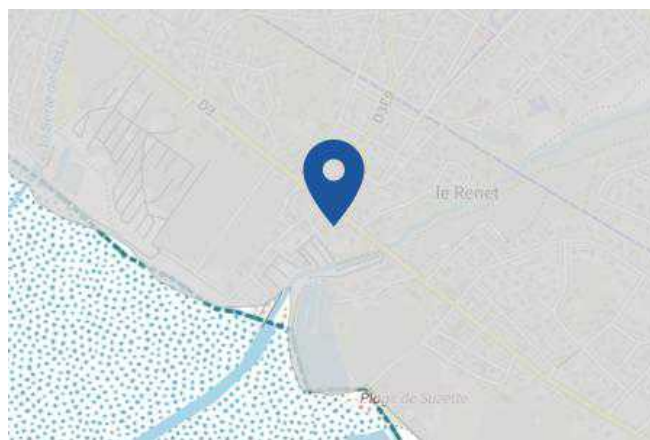
Risque de séisme près de chez moi

 Risque à mon adresse **FAIBLE**

 Risque sur la commune **FAIBLE**

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Informations détaillées :



SÉISME : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **1/5**.

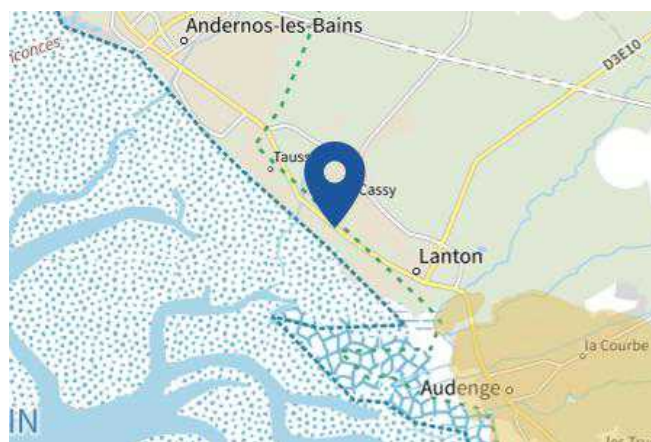
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique.

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

 Risque sur la commune **MODÉRÉ**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

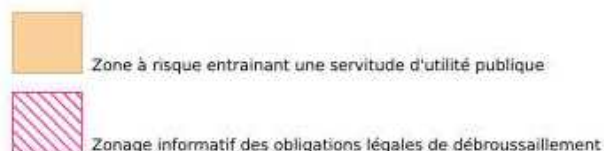


Risque de feu de forêt près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

On parle d'incendie de forêt lorsqu'une forêt, un maquis ou une garrigue, d'une surface minimale de 0,5 hectares d'un seul tenant, est touché par le feu et qu'une partie au moins des arbres ou arbustes est détruite par l'incendie.



Informations détaillées :



PPR : PPRIF de la commune de Lanton

Le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type Feu de forêt nommé PPRIF de la commune de Lanton a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 01/02/2007

Date d'approbation : 30/03/2010

Le PPR couvre les aléas suivant :

[Feu de forêt](#)

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposés et encadre les constructions dans les autres zones exposés.



OLD : Obligation Légale de Débroussaillage

Votre bien est localisé dans une zone assujettie à une obligation légale de débroussaillage. Il s'agit de débroussailler :

- toute la parcelle en zone urbaine quelle soit bâtie ou non,
- les 50 mètres autour de toute construction ou installation en zone non urbaine. Pour en savoir plus vous pouvez consulter les parties dédiées sur le site de IONF et sur le site feux-foret.gouv.fr/



DDRM : DDRM33

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Feu de forêt](#)

Risque radon près de chez moi

 Risque à mon adresse **FAIBLE**

 Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Informations détaillées :



RADON : Potentiel radon faible: recommandation obligations associées

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

 Risque à mon adresse **NON CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.



Informations détaillées :



DDRM : **DDRM33**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Risque industriel](#)

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).



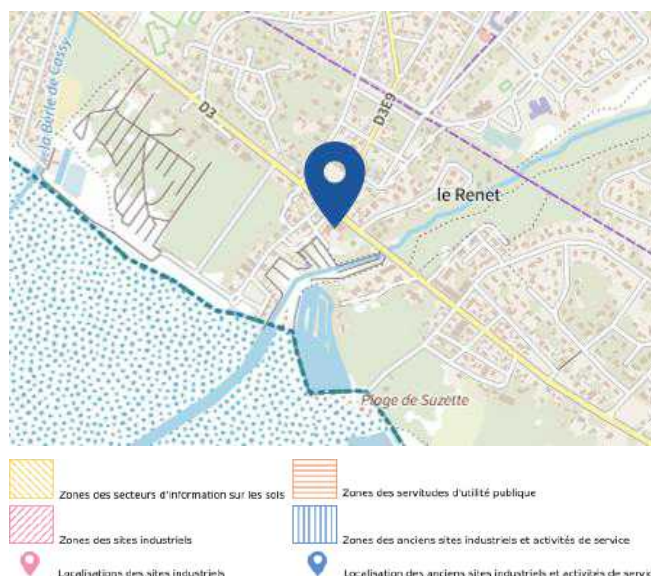
 Produits chimiques  Hydrocarbures  Gaz naturel

Risque de pollution des sols près de chez moi

 Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.





QUE FAIRE
EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les
inondations concernent une très grande
majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un **diagnostic** de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre **kit d'urgence 72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les **dispositifs de protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une **zone refuge** à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTÉZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Page 15 / 18 - rapport édité le 03/12/2024



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



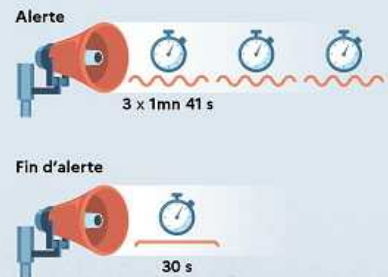
QUE FAIRE
EN CAS D'...

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT INDUSTRIEL ?

Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la **préfecture** : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir
- **IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE** pour le reconnaître en cas d'événement
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** et munissez-vous de gros scotch



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ-VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres
- **éloignez-vous des fenêtres** afin de vous protéger des éclats de verre éventuels
- **CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS**, arrêtez la ventilation et la climatisation
- **EN CAS DE GÊNE RESPIRATOIRE** respirez à travers un linge humide
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours



Jusqu'à la fin de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE FUMEZ PAS,
évittez toute flamme ou étincelle

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

En France, 9 feux sur 10 sont d'origine humaine : en cas de sécheresse, de canicule ou de vent fort, un mégot mal éteint jeté depuis une fenêtre de voiture peut suffire à dévaster des hectares de végétation en quelques minutes.

FEU DE FORÊT ?

Comment éviter les départs de feu de forêt ?

- **DÉBROUSSAILLEZ** autour de chez vous avant l'été
- **ORGANISEZ** les barbecues loin de la végétation
- **RÉALISEZ VOS TRAVAUX DE BRICOLAGE**, sources d'étincelles, loin de la pelouse et des herbes sèches
- **JETEZ vos mégots dans un cendrier.** Faites attention aux cendres incandescentes



En cas de départ de feu de forêt ou de végétation

- **DONNEZ L'ALERTE** en appelant le 112, le 18 ou le 114 (personnes malentendantes)
- **ÉLOIGNEZ LES COMBUSTIBLES** (bouteilles de gaz, etc.)
- **RENTREZ** le mobilier de jardin et le tuyau d'arrosage
- **ABRITEZ-VOUS** dans un bâtiment en dur. Fermez et arrosez volets, portes et fenêtres
- **OCCULTEZ LES AÉRATIONS** et les bas de porte avec des linges mouillés
- **COUVREZ-VOUS** le nez et la bouche avec un linge humide
- **LAISSEZ VOTRE PORTAIL OUVERT** pour faciliter l'accès des pompiers
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, ne sortez pas et allez-vous garer dans une zone dégagée



En attendant les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Liste des annexes :

- AAE- Procuration Patrice de VATHAIRE
- AAE- Bail dérogatoire
- AAE- plan cadastral
- AAE- Plan géoportail.pdf
- AAE - Plan des lots
- AAE- Rapport amiante
- AAE- DPE
- AAE- Etat des risques et pollutions
- AAE - Synthèse Risque Argile
- AAE - Etat des nuisance sonores
- AAE- Rapport Géorisques