

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER

Commissaires de Justice associés

7 Boulevard Victor Hugo

CS 73999

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 60 48 53

e-mail : actes@pnf-huissiers.com

www.peyrache-nekadi-favier-huissiers.com

Membre du Réseau INTER-HUISSIERS

www.inter-huissiers.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



Païement en Ligne Sécurisé



SCP PEYRACHE-NEKADI-FAVIER

Commissaires de Justice associés

7 Boulevard Victor Hugo CS 73999

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 60 48 53

email : constat@pnf-huissiers.com

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

SUR SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE QUATRE MARS

A PARTIR DE NEUF HEURES

A la demande de :

SA Crédit Immobilier de France Développement « CIFD »

Société Anonyme au capital de 124 821 703,00 €

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 379 502 644

Dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social et intervenant suivant décision de fusion par voie de fusion simplifiée en date du 16 Octobre 2015, aux droits de Crédit Immobilier de France Méditerranée SA au capital de 78 775 064,00 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 391 799 764 dont le siège social est situé 7 Rue Jean Fiolle 13006 MARSEILLE,

Ayant lui-même substitué par décision de fusion absorption en date du 15 décembre 2009, le Crédit Immobilier de France Sud, Société Anonyme au capital de 43 049 896 € ayant son siège social à 34078 MONTPELLIER 123 bis Avenue de Palavas, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 391 654 399, es qualité de prêteur initial.

Elisant domicile en mon Etude, ainsi qu'au Cabinet de Maître Emmanuelle MASSOL Avocate membre de la Selarl INTERBARREAUX AMMA

AVOCATS, inscrite au Barreau de Montpellier et domiciliée 1 Rue du Pont de Lattes 34070 Montpellier,

Agissant en vertu de :

- Une copie exécutoire d'un acte reçu par Maître RAPINAT Notaire en date du 10 Janvier 2008 contenant prêt immobilier d'un montant de 209 000,00 € au taux de 4,65% garanti par une inscription de privilège de prêteurs de deniers publiée le 14/02/2008 sous les références 3404P01 2008V1313 et d'une hypothèque conventionnelle publiée le 14/02/2008 sous les références 3404P01 2008V1314.
- Une Attestation d'accomplissement des formalités de signification d'acte étranger hors communauté européenne en date du 10/01/2025.

***Je, soussigné Thierry PEYRACHE
COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE
7 BOULEVARD VICTOR HUGO A 34060 MONTPELLIER CEDEX 2
MEMBRE DE LA SCP PEYRACHE-NEKADI - FAVIER***

Certifie m'être rendu ce jour sur la commune de 34690 FABREGUES Domaine du Golf 1 Chemin de l'Aire afin d'établir le procès-verbal descriptif des biens appartenant à **Monsieur AZAR Michel Bechara** né le 25 Novembre 1954 à BEYROUTH, de nationalité libanaise, et actuellement domicilié aux Emirats Arabes Unis P.O BOX 23467 – 9999 SHARJAH – EMIRATS ARABES UNIS à savoir :

- Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine du Golf 1 sis LAUNAC LE VIEUX cadastré section BZ 42 (01a02ca), BZ 43 (01ha 29a 49ca), BZ 48 (06ha 43a 34ca) et BZ 49 (09ha 04a 86ca) soit **le lot 65 correspondant à une villa** représentant les 58/10 000èmes de la propriété du sol et des parties générales communes.
- Dans un ensemble immobilier Domaine du Golf 2 sis LOU POUNTIOU cadastré section BY 139 (73a44ca) soit **le lot 65 correspondant à un parking extérieur** représentant les 52/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Sur place, je procède comme suit :

Je suis accompagné par Monsieur Marc GUARINELLO du Cabinet MAG EXPERTISES requis pour établir les diagnostics légaux.

Tout d'abord, je me transporte à l'accueil du Domaine du Golf où sur place je rencontre Mr Medhi Bat Bat représentant la SAS PROPRIETAIRES DOMAINE DU GOLF (RCS Montpellier 819 455 379) à qui je déclare mes nom, prénom, qualité et lui expose le but de ma mission, lequel me déclare avoir les 2 lots cités ci-dessus en gestion en

vertu d'un bail commercial signé avec Mr Michel AZAR en 2016 mais ne m'en remet pas copie.

Il me précise également que la villa est actuellement inoccupée et il me remet un jeu de clefs pour établir le PV descriptif.

C O N S T A T A T I O N S

1. DOMAINE DU GOLF 1 – LOT 65 :

Il s'agit de la **Villa 33 A** (photos 1 à 6) laquelle est actuellement meublée.

La villa en rez-de-chaussée élevée d'un étage comprend :

- au rez-de-chaussée : séjour avec cuisine ouverte, hall, WC, une chambre avec coin toilettes et un escalier menant à l'étage,
- à l'étage : deux chambres, salle de bain avec WC incorporé et dégagement,
- à l'extérieur : un cellier attenant et une terrasse en bois avec bain à bulles et une terrasse gravillonnée,

❖ Cellier : photos 12 à 15.

Porte d'entrée extérieure en bois avec serrure.

Sol : dalle béton.

1 applique murale.

Murs : peinture.

❖ Terrasse extérieure en bois et Terrasse gravillonnée : photos 4 à 11 :

Un bain à remous vide avec housse en mauvais état et sous toutes réserves.

Panneaux occultant en bois.

Une table de jardin rectangulaire + 5 chaises.

Un robinet de puisage.

Un étendoir à linge.

❖ Hall : photos 15 à 16.

Porte d'entrée avec poignée + serrure.

1 boîtier alarme FRACARRO MEDUSA sous réserve de fonctionnement.

Sol : carrelage et plinthes gris, en état.
Murs : crépi écrasé blanc, bon état.
Plafond : gouttelette blanche, bon état + éclairage en plafond en état de fonctionnement.

❖ **Chambre 1 (rez de chaussée à droite) : photos 17 à 20.**

Porte bois, peinture grise.
Sol : carrelage et plinthes gris, en état.
Murs : crépi écrasé blanc, bon état.
Plafond : gouttelette blanche, bon état + éclairage en plafond en état de fonctionnement.
1 convecteur électrique.
1 fenêtre PVC 1 vantail + volets bois extérieurs.
1 placard 2 portes coulissantes avec étagères et tringle.
1 lit 2 places.
2 tables de nuit.
2 lampes de chevet.

Salle d'eau attenante : photos 21 à 26.

Porte bois avec poignée et butée d'arrêt de porte.
Sol : carrelage et plinthes gris, en état.
Murs : crépi écrasé blanc, bon état.
Plafond : gouttelette blanche, bon état.
1 applique murale.
1 sèche-serviette électrique.
1 petit fenestron PVC.
1 vasque ROCA + robinetterie posée sur meuble 2 portes, en état.
1 miroir + lampe, en état de fonctionnement.
1 bac à douche faïencé, bon état avec robinetterie + flexible + douchette, en bon état de fonctionnement.
1 VMC.

❖ **WC : photo 27.**

Porte bois avec poignée et butée d'arrêt de porte
Sol : carrelage et plinthes gris, en état.
Murs : crépi écrasé blanc, bon état.
Plafond : gouttelette blanche, bon état.
Cuvette avec abattant et chasse d'eau en état.

❖ **Séjour avec cuisine ouverte : photos 28 à 45.**

Sol : carrelage et plinthes gris, en état.
Murs : crépi écrasé blanc, bon état.
Plafond : gouttelette blanche, bon état.

1 tableau électrique avec fusibles et disjoncteurs.
1 climatisation réversible CARRIE + télécommande + compresseur extérieur.
2 portes fenêtres PVC 1 vantail avec volets bois extérieur.
1 escalier bois menant à l'étage.
1 table de salle à manger rectangulaire + 6 chaises.
1 buffet bois assorti 3 portes, 3 tiroirs.
1 canapé tissu rouge.
1 table basse.
1 meuble télévision.
1 téléviseur TOSHIBA.

❖ **Coin cuisine : photos 35 à 45.**

Sol : carrelage et plinthes gris, en état.
Murs : crépi écrasé blanc, bon état.
Plafond : gouttelette blanche, bon état + 1 bouche VMC.
1 placard 2 portes coulissantes contenant 1 cumulus électrique THERMOR.
1 évier inox 1 bac + égouttoir + robinetterie + plan de travail + 1 meuble sous évier 2 portes avec arrivée d'eau et évacuation d'eau.
1 lave-vaisselle VIVA.
1 plaque électrique FAR.
1 hotte aspirante FAGOR.
1 réfrigérateur – congélateur VIVA.
1 four micro-ondes LG.
1 meuble haut blanc en 3 parties + porte grise contenant vaisselle et cafetière PROLINE.

❖ **Etage : photos 48 à 52.**

On accède à l'étage par un escalier bois en état.
Les murs de la cage d'escalier sont revêtus d'un crépi écrasé blanc, bon état avec éclairages.
Plafond : gouttelette blanche, bon état.
1 fenêtre sans ouvrant avec vitrage opaque.

❖ **Palier Etage : photos 52 à 53.**

Sol : carrelage gris clair et plinthes assorties, bon état.
Murs : crépi écrasé blanc, bon état.
1 détecteur de fumée.
Plafond : gouttelette blanche, bon état.
1 trappe de visite.

❖ **Salle de bain : photos 54 à 62.**

Porte bois avec buté d'arrêt de porte, bon état.

Sol : carrelage et plinthes gris, bon état.
Murs : crépi écrasé blanc, en état.
Pas de sèche-serviette : il est démonté et actuellement stocké dans le cellier.
WC avec abattant et chasse d'eau, en état de fonctionnement.
1 baignoire blanche avec paroi de douche vitré + robinetterie + flexible + douchette + faïences murales, bon état.
1 VMC en état.
1 plafonnier, en état.
1 vasque ROCA + robinetterie posée sur meuble 2 portes.
1 miroir.
1 sèche-cheveux.
1 fenestron PVC 1 vantail.

❖ **Chambre 2 (chambre à gauche de la salle de bain) : photos 63 à 67.**

Porte grise avec butée d'arrêt de porte.
Sol : carrelage et plinthes gris, bon état.
1 convecteur électrique.
Murs : crépi écrasé blanc, en état d'usage (quelques traces).
Plafond : gouttelette blanche, bon état avec éclairages + détecteur de fumée.
1 fenêtre PVC 1 vantail avec volet bois.
1 placard 2 portes coulissantes avec étagères et tringle.
1 lit 2 places.
2 tables de chevet.
1 lampe de chevet.

❖ **Chambre 3 : photos 68 à 74.**

Porte grise avec butée d'arrêt de porte.
Sol : carrelage et plinthes gris, bon état.
1 convecteur électrique.
Murs : crépi écrasé blanc, en état d'usage (quelques traces).
Plafond : gouttelette blanche, bon état avec éclairages + détecteur de fumée.
1 fenêtre PVC 1 vantail (volet manquant).
1 placard 2 portes coulissantes avec étagères et tringle.
2 lits 1 place.
2 tables de nuit.

A ce jour 04/03/2025, la villa n'est pas occupée.

Le cabinet MAG EXPERTISE établit les diagnostics légaux lesquels sont annexés aux présentes.

Le cabinet MAG EXPERTISE établit une surface privative de **78.25** m2.

Le Syndic de la Copropriété Domaine du Golf est actuellement le Cabinet
OPALEO 60 Rue des Charbonniers 34200 SETE Tel : 04.48.20.04.70.

2. DOMAINE DU GOLF 2 – LOT 65 :

Parking extérieur (inoccupé) portant le numéro P 91 du plan.

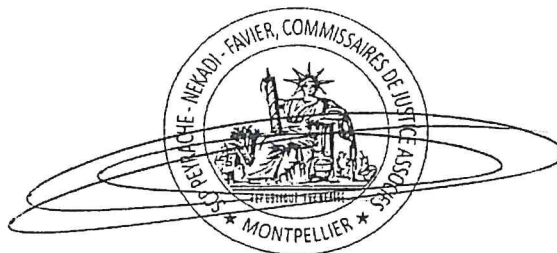
Soixante-quatorze clichés photographiques illustrent le présent procès-verbal descriptif.

Fin des opérations à 10 heures et 30 minutes.

Sur quoi, je me suis retiré et dressé et clos le présent PROCES VERBAL
DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit.

COUT	
EMOLUMENT	
Art A 444-10	219.16 €
EMOLUMENT	
Art A 444-18	188.80 €
SCT	9.40 €
TOTAL HT	415.63 €
TVA 20%	83.47 €
TOTAL TTC	500.83 €

Thierry PEYRACHE



Le Domaine du Golf ***

Tél. : 04 99 53 27 00

Permanence en cas d'urgence
Permanence in case of emergency
07 61 55 60 70



SAS Domaine du Golf

Retrouvez toutes les informations sur votre séjour :
<https://notre.guide/4852/>

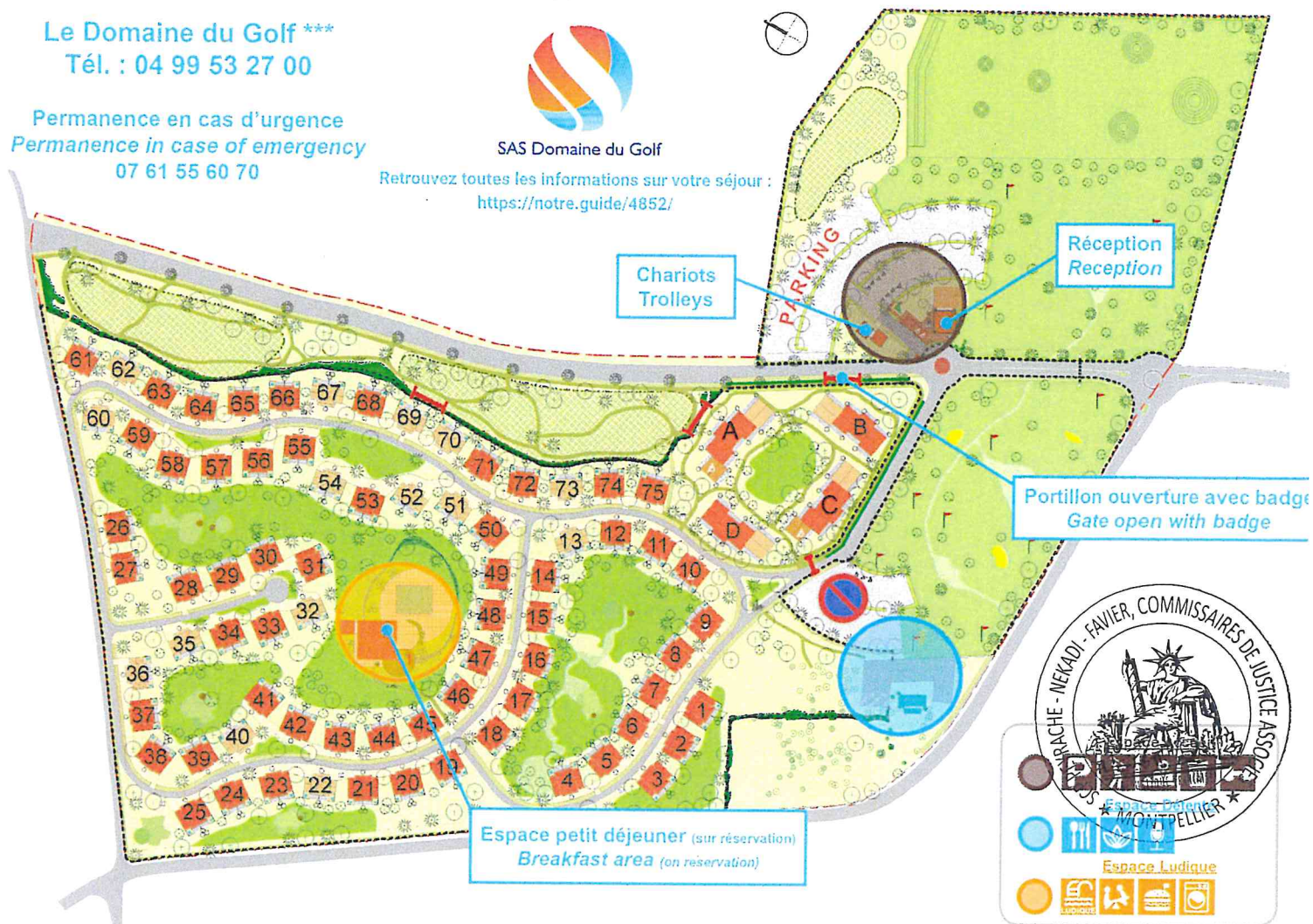




Photo n° 1



Photo n° 2



Photo n° 3



Photo n° 4



Photo n° 5



Photo n° 6



Photo n° 7



Photo n° 8



Photo n° 9



Photo n° 10



Photo n° 11



Photo n° 12



Photo n° 13



Photo n° 14

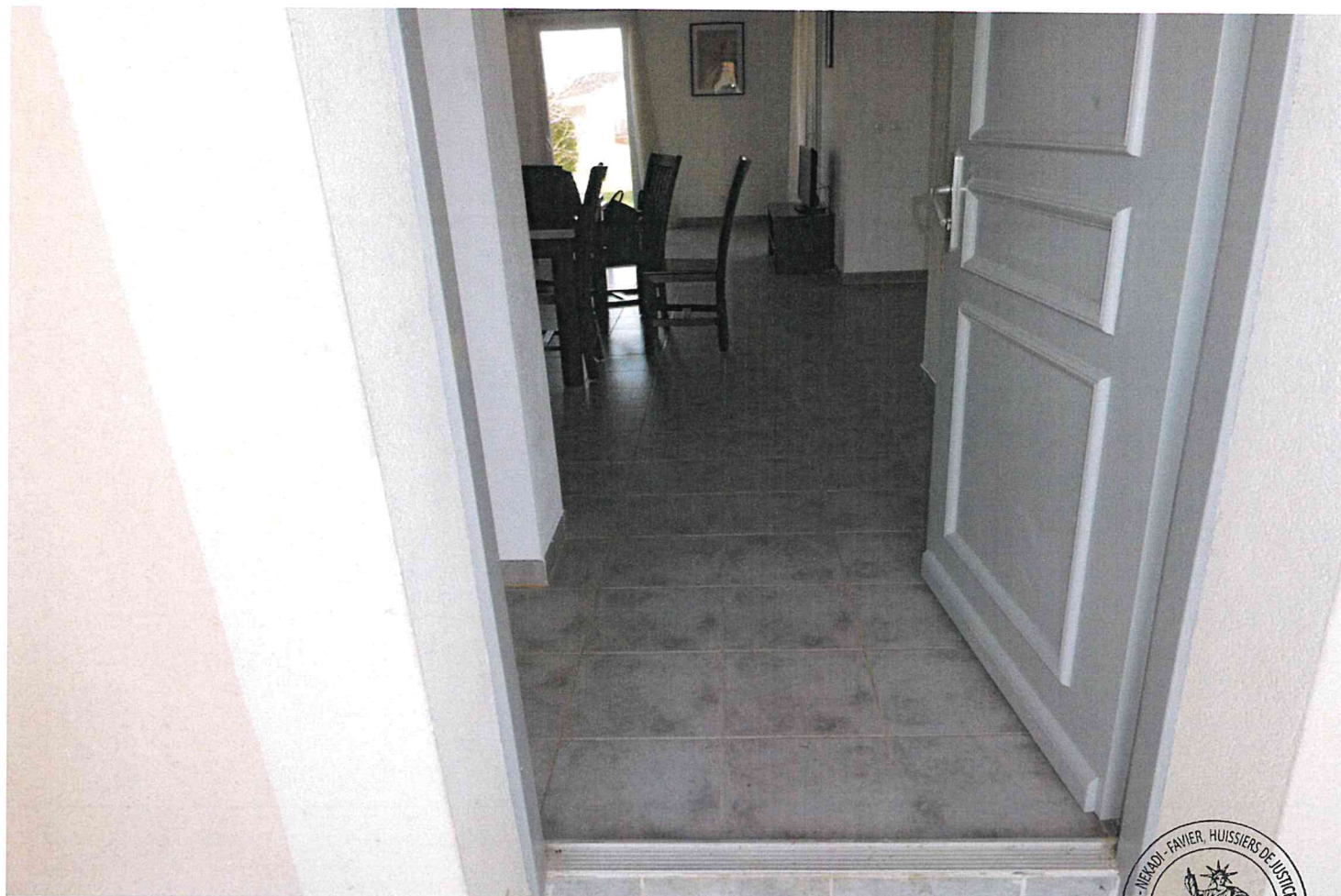


Photo n° 15



Photo n° 16

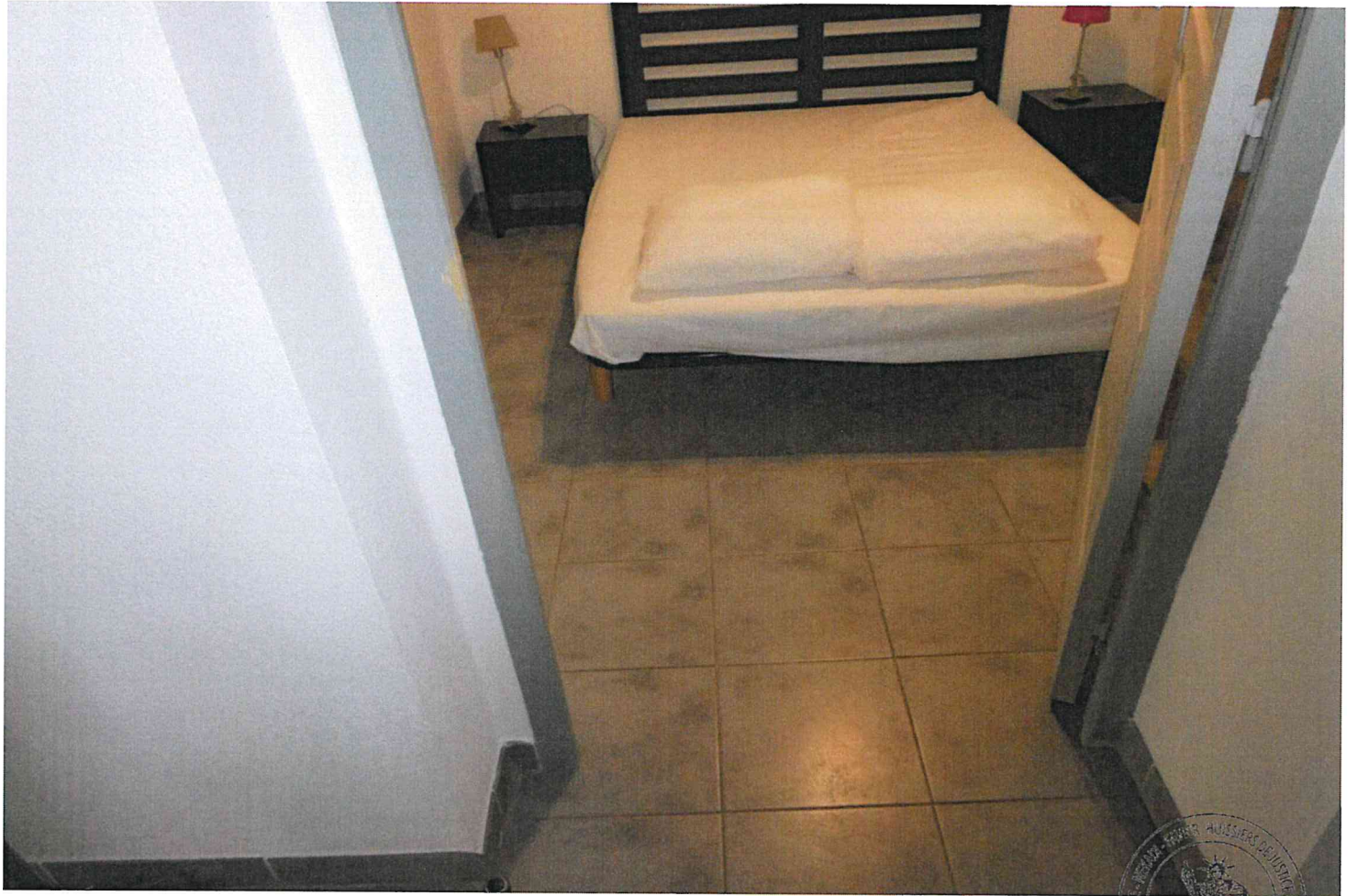


Photo n° 17

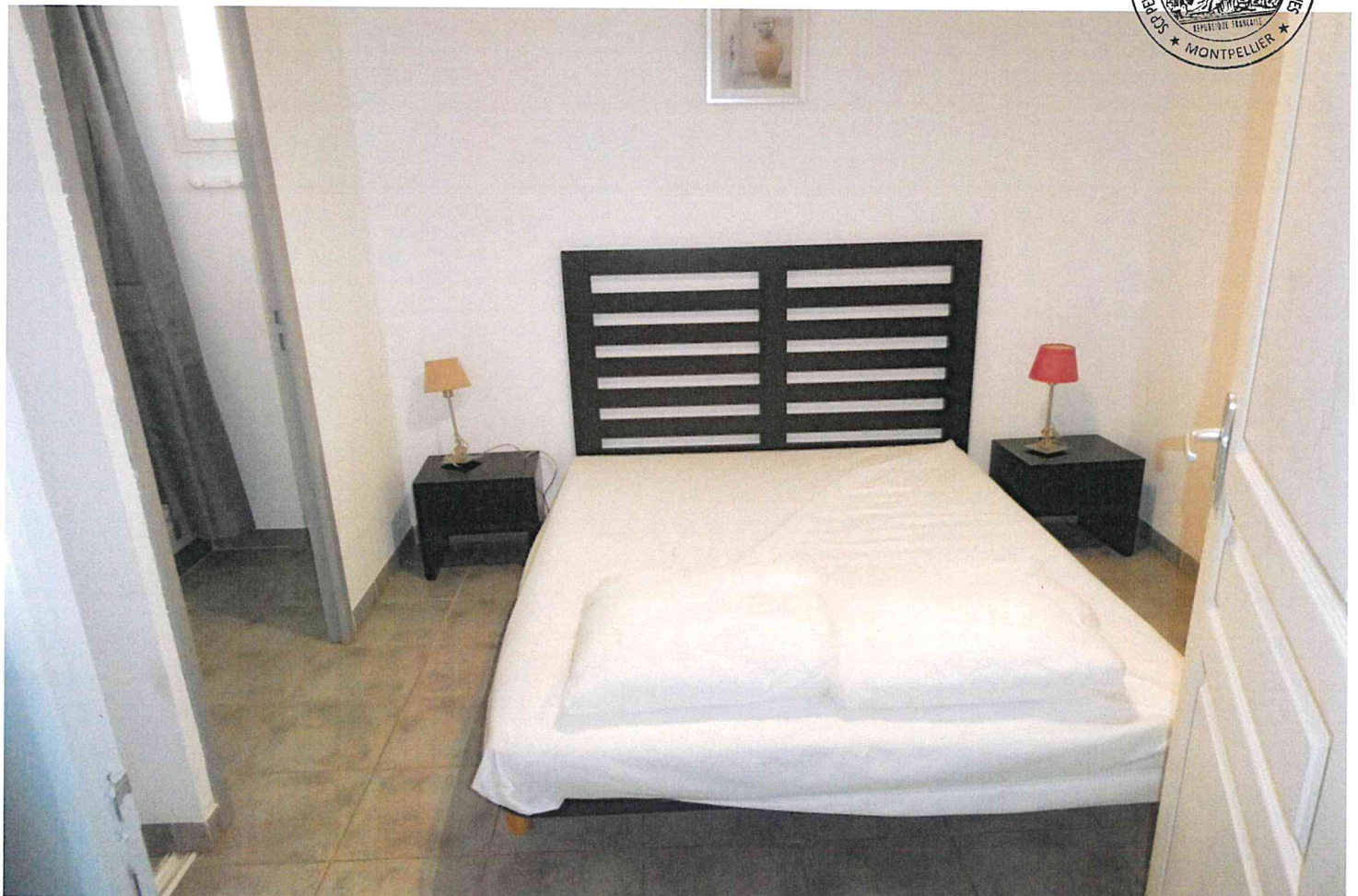


Photo n° 18



Photo n° 19



Photo n° 20



Photo n° 21



Photo n° 22

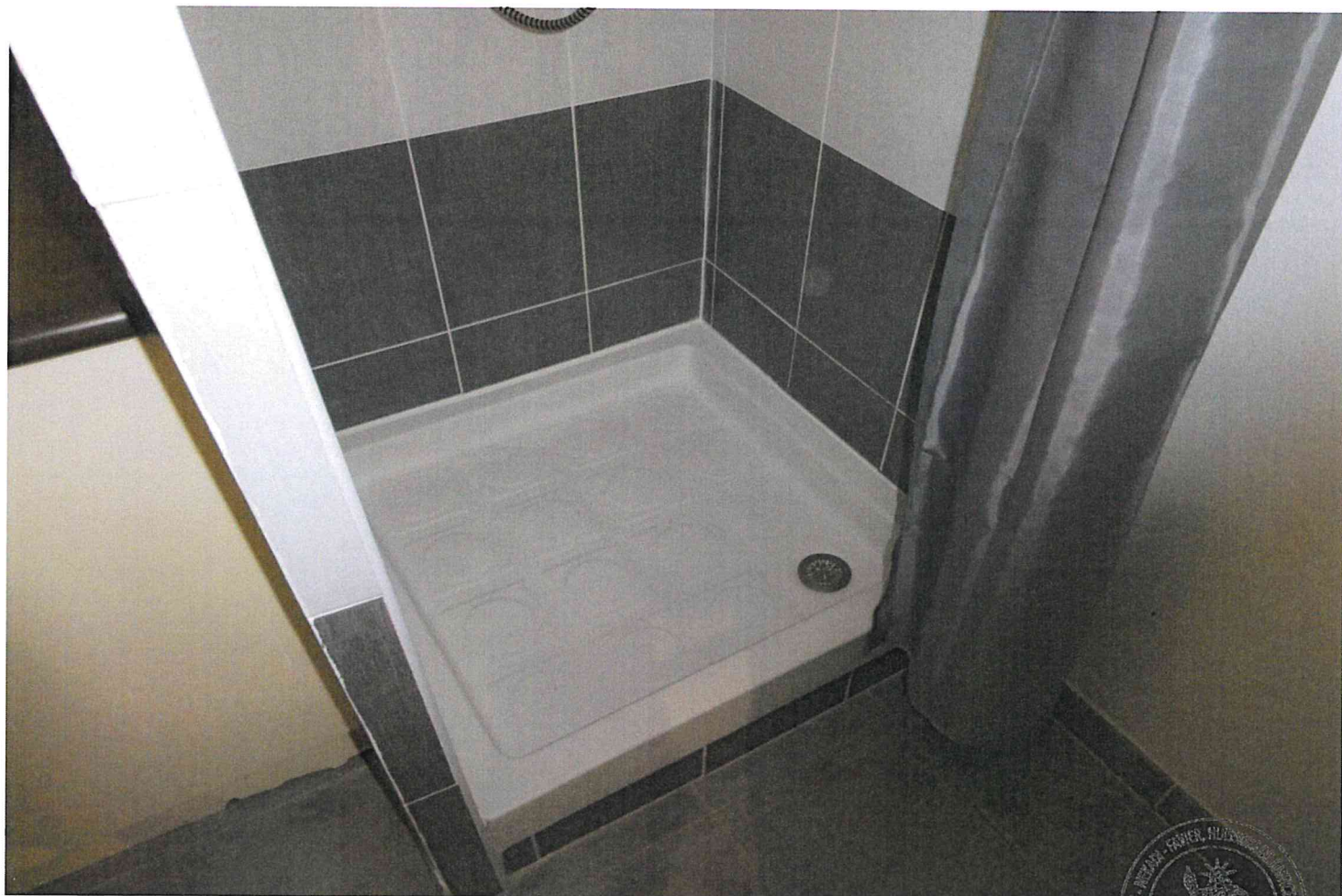


Photo n° 23



Photo n° 24



Photo n° 25

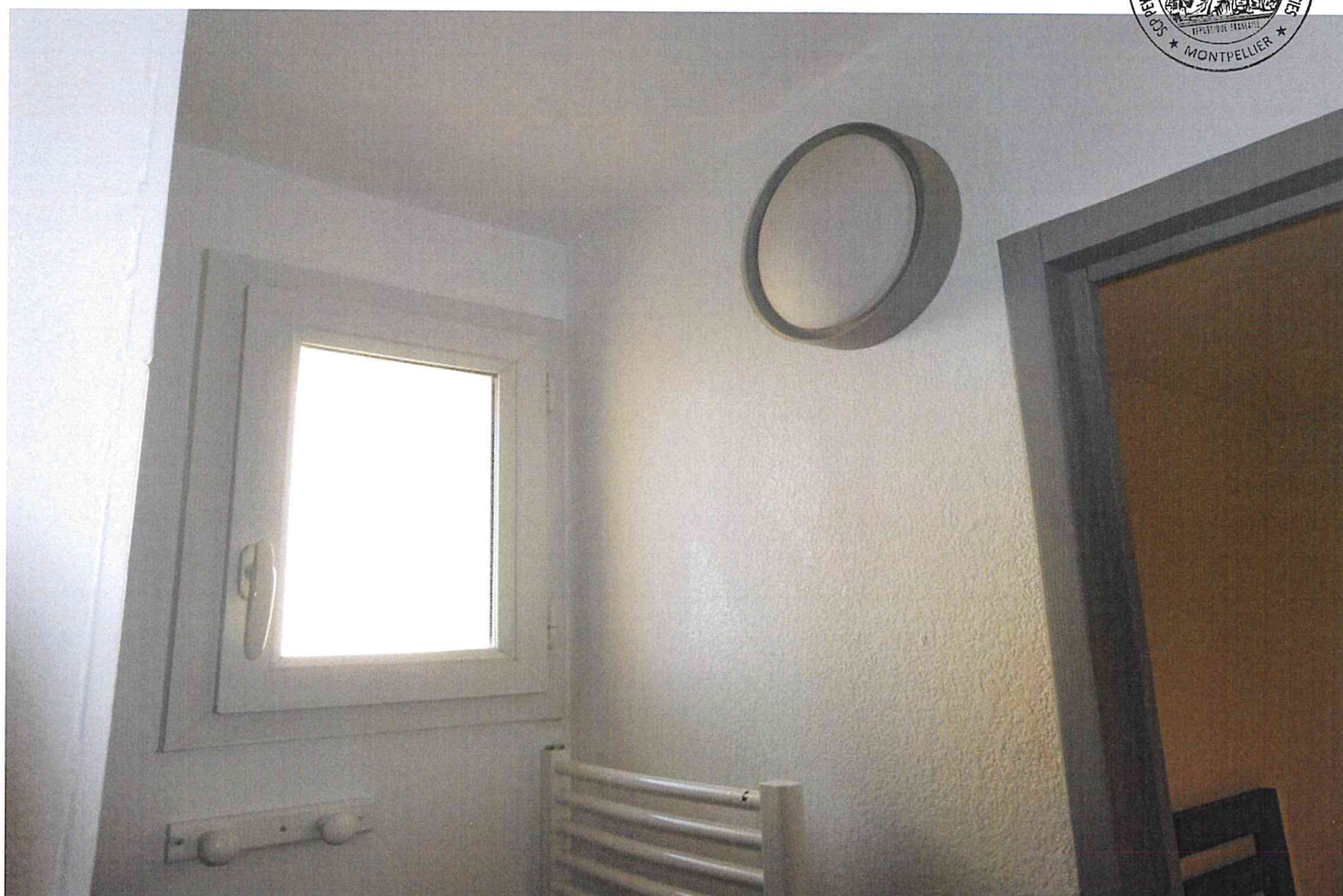
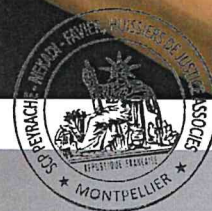


Photo n° 26

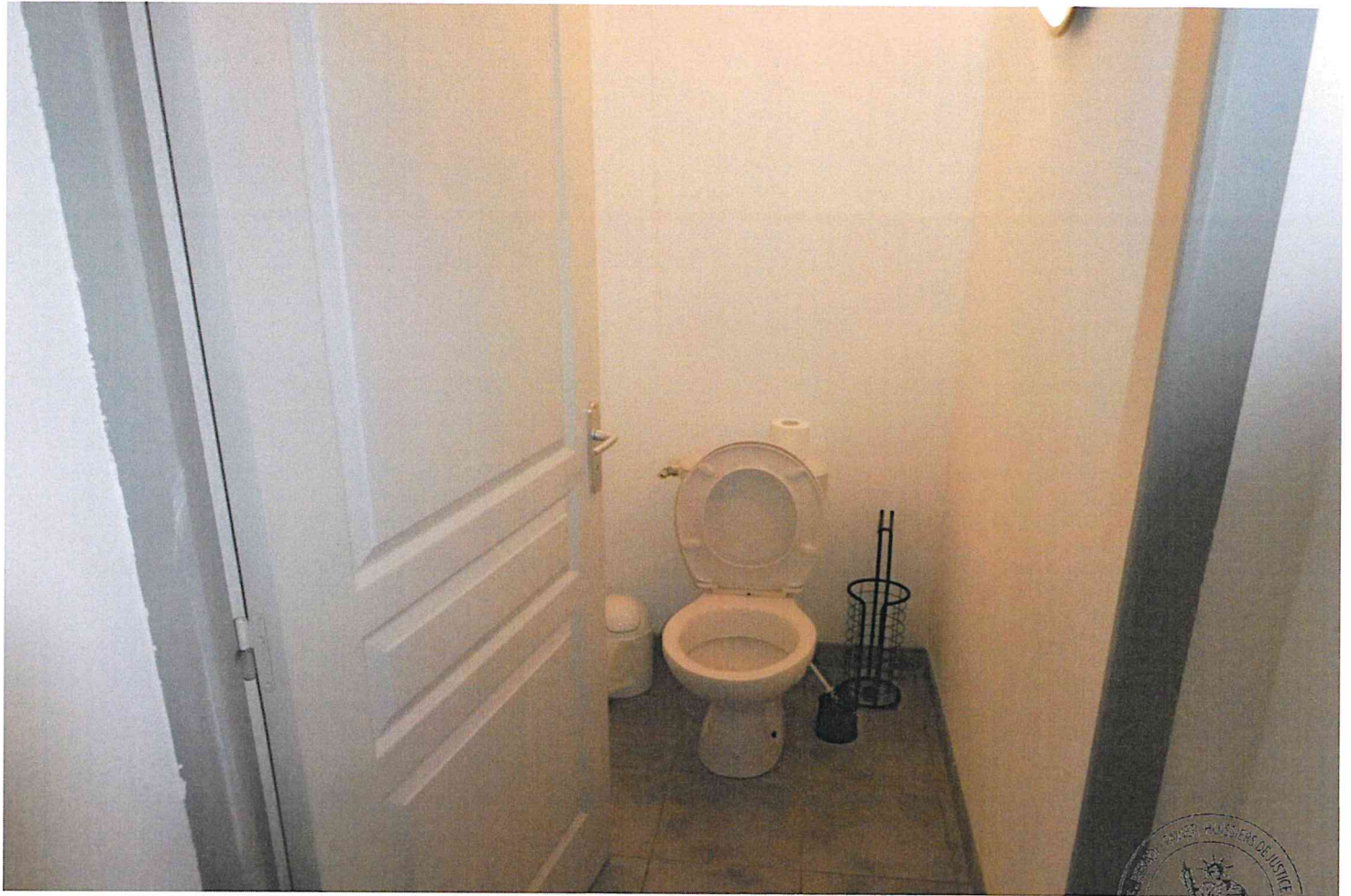


Photo n° 27



Photo n° 28



Photo n° 29



Photo n° 30



Photo n° 31

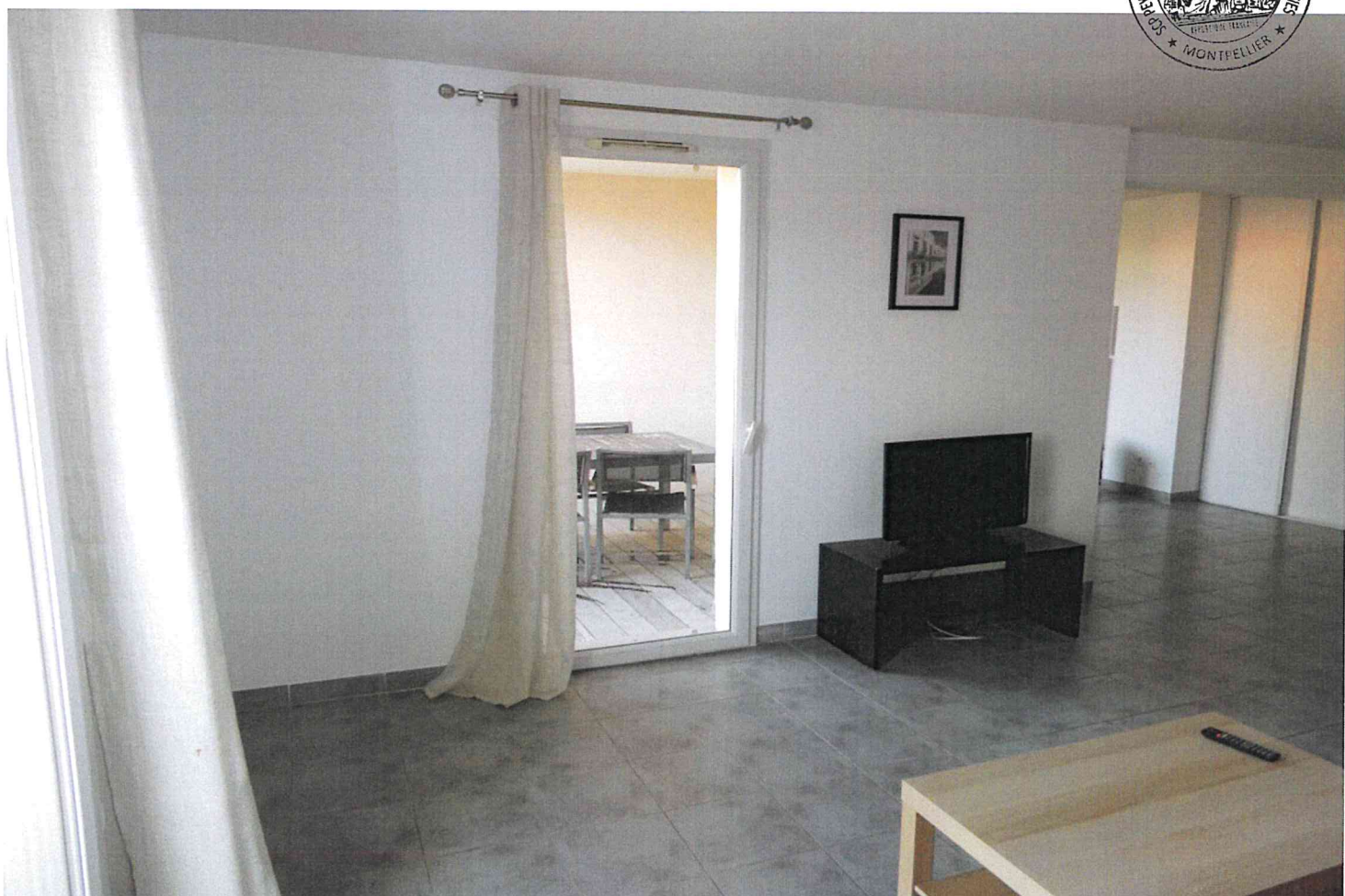


Photo n° 32



Photo n° 33



Photo n° 34



Photo n° 35



Photo n° 36



Photo n° 37



Photo n° 38



Photo n° 39



Photo n° 40



Photo n° 41



Photo n° 42



Photo n° 43



Photo n° 44



Photo n° 45

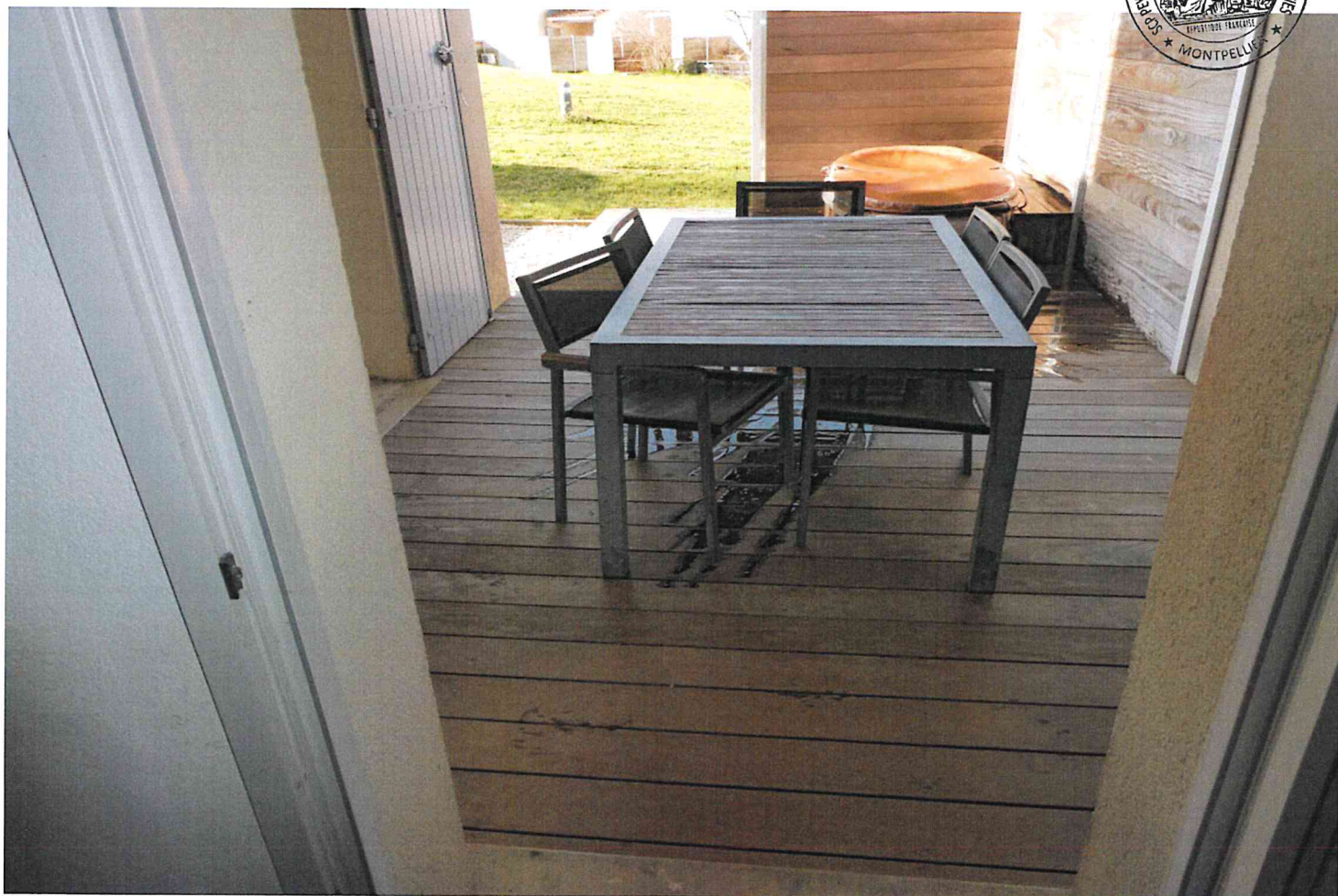


Photo n° 46



Photo n° 47

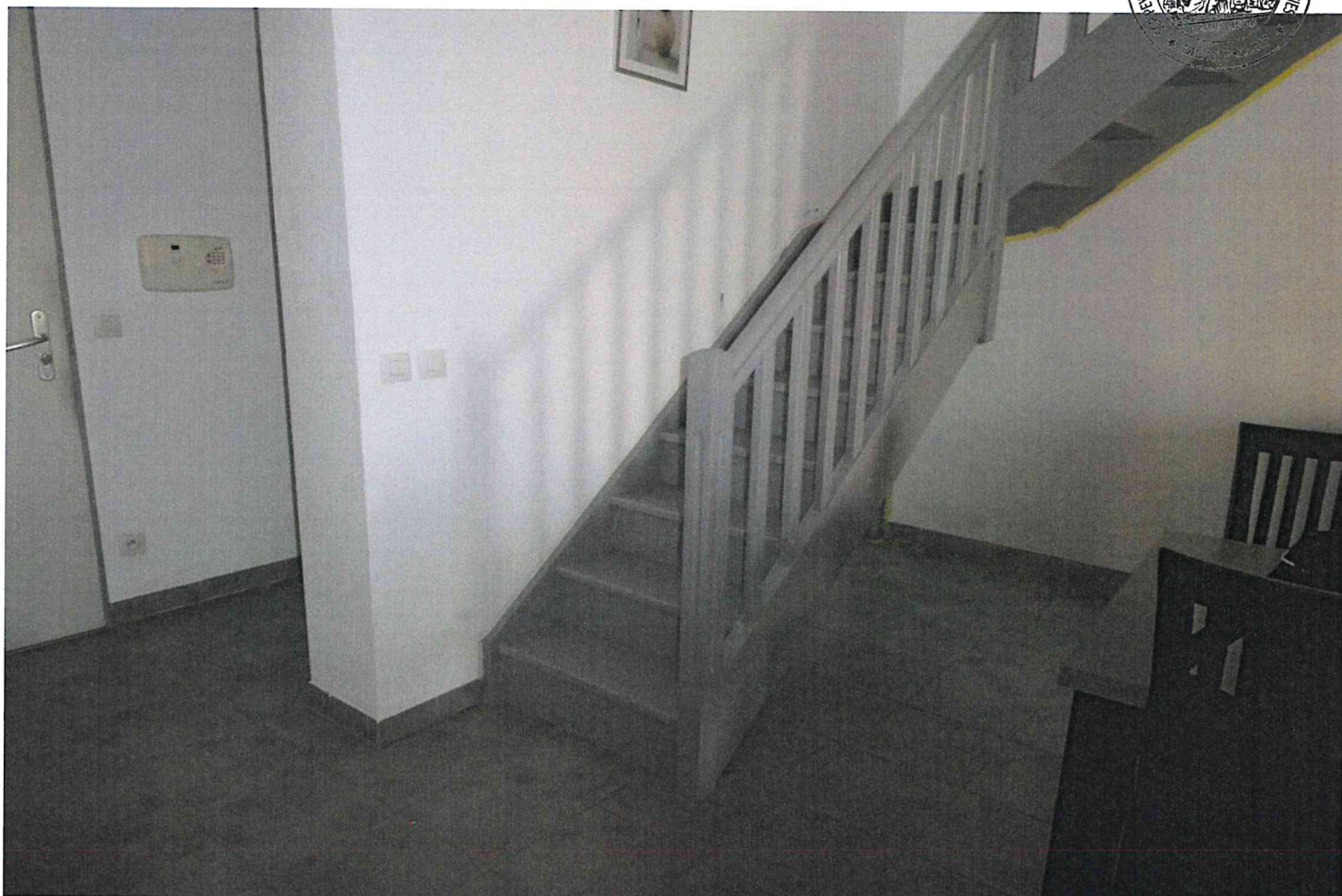


Photo n° 48



Photo n° 49

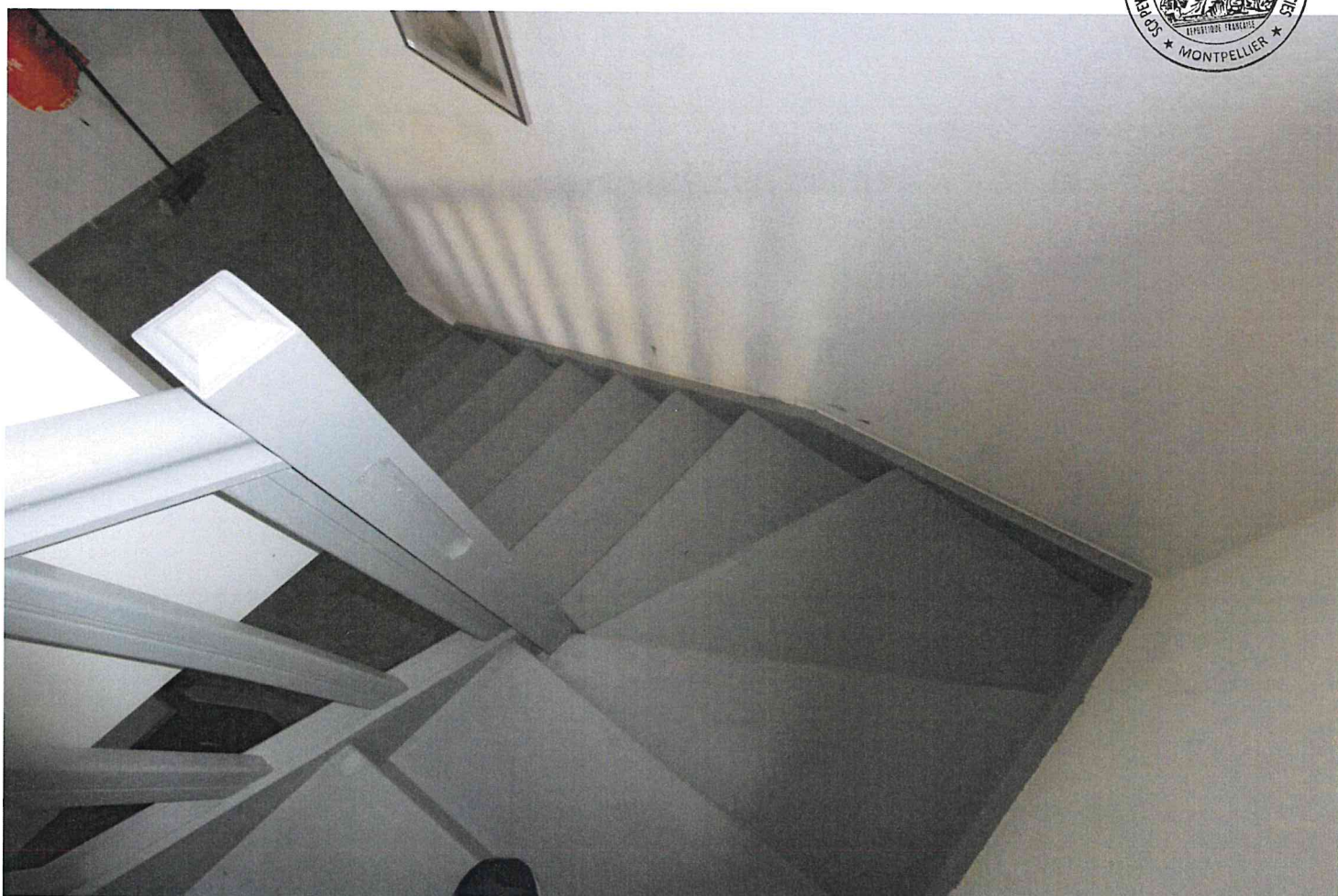
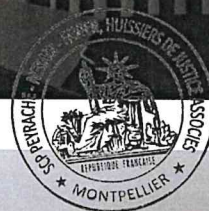


Photo n° 50

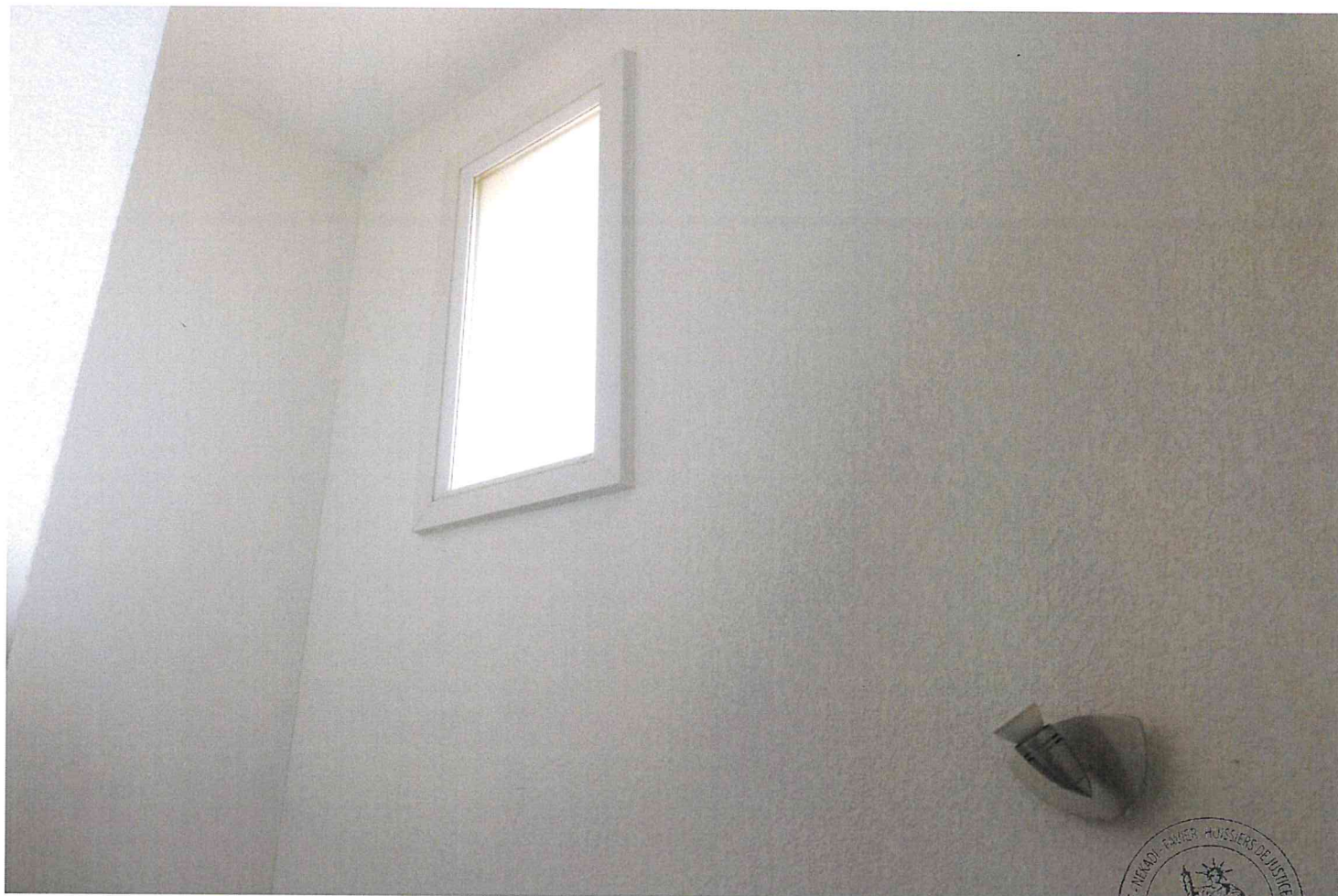


Photo n° 51



Photo n° 52



Photo n° 53

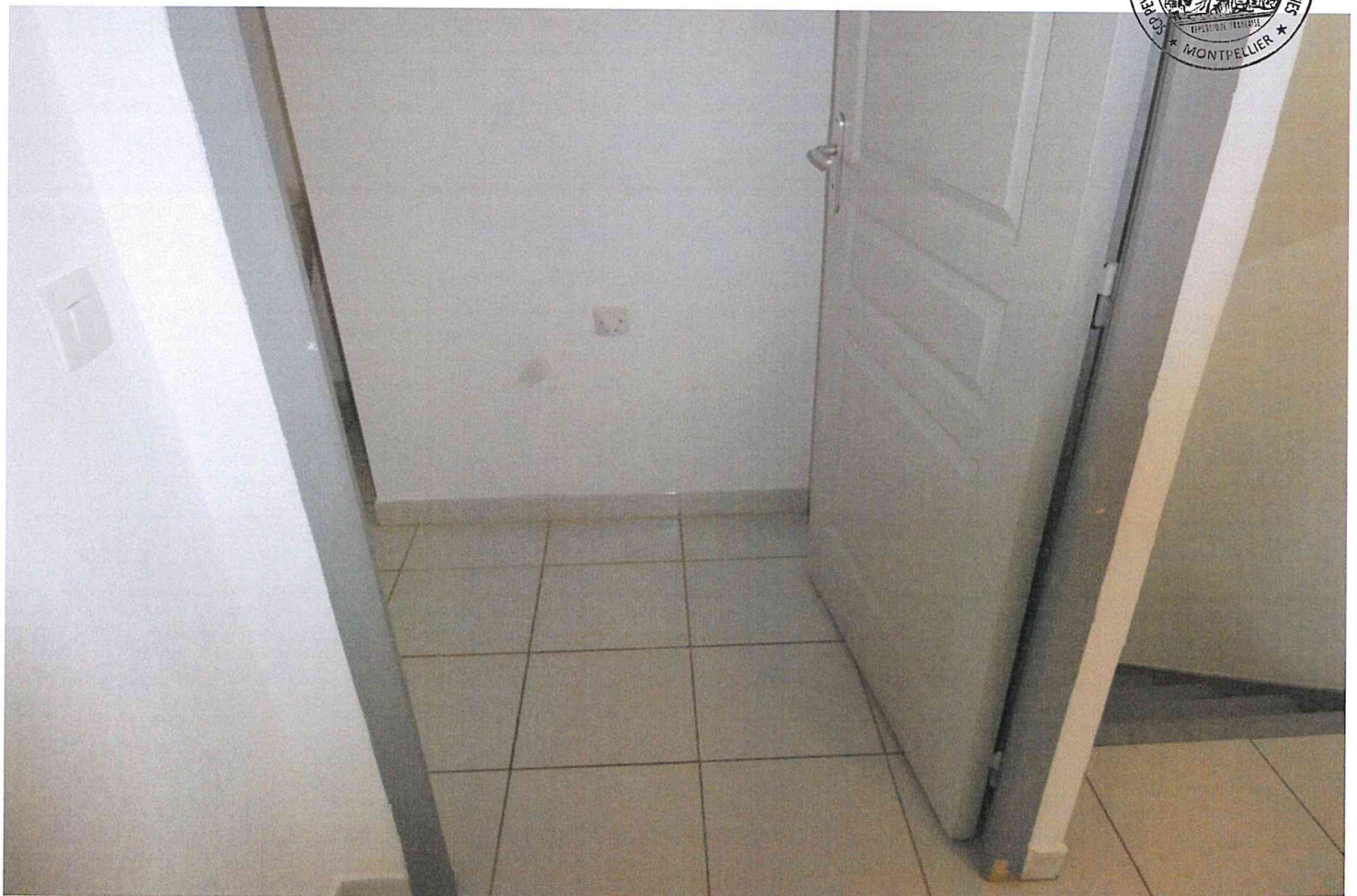


Photo n° 54



Photo n° 55

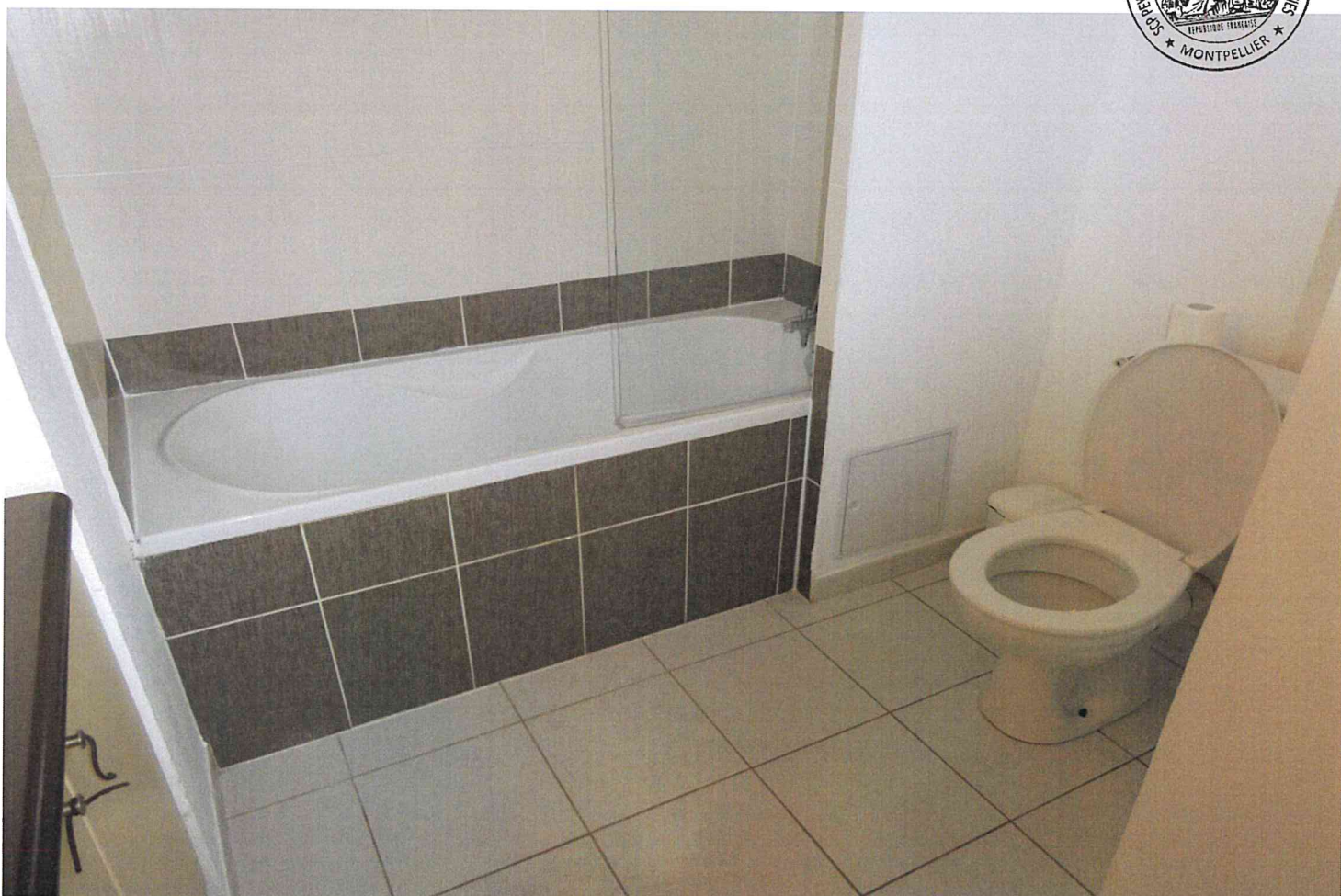


Photo n° 56



Photo n° 57



Photo n° 58



Photo n° 59

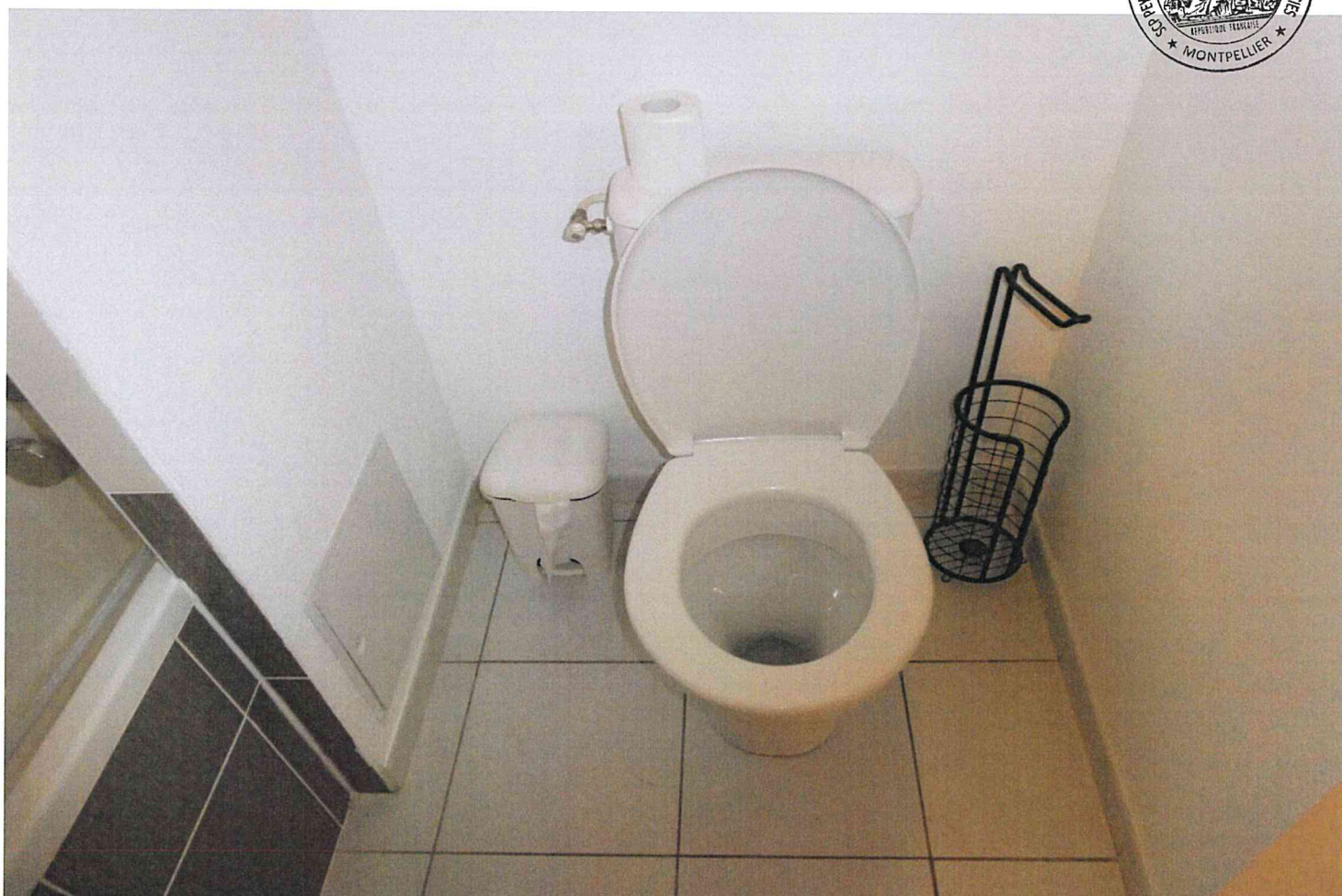


Photo n° 60

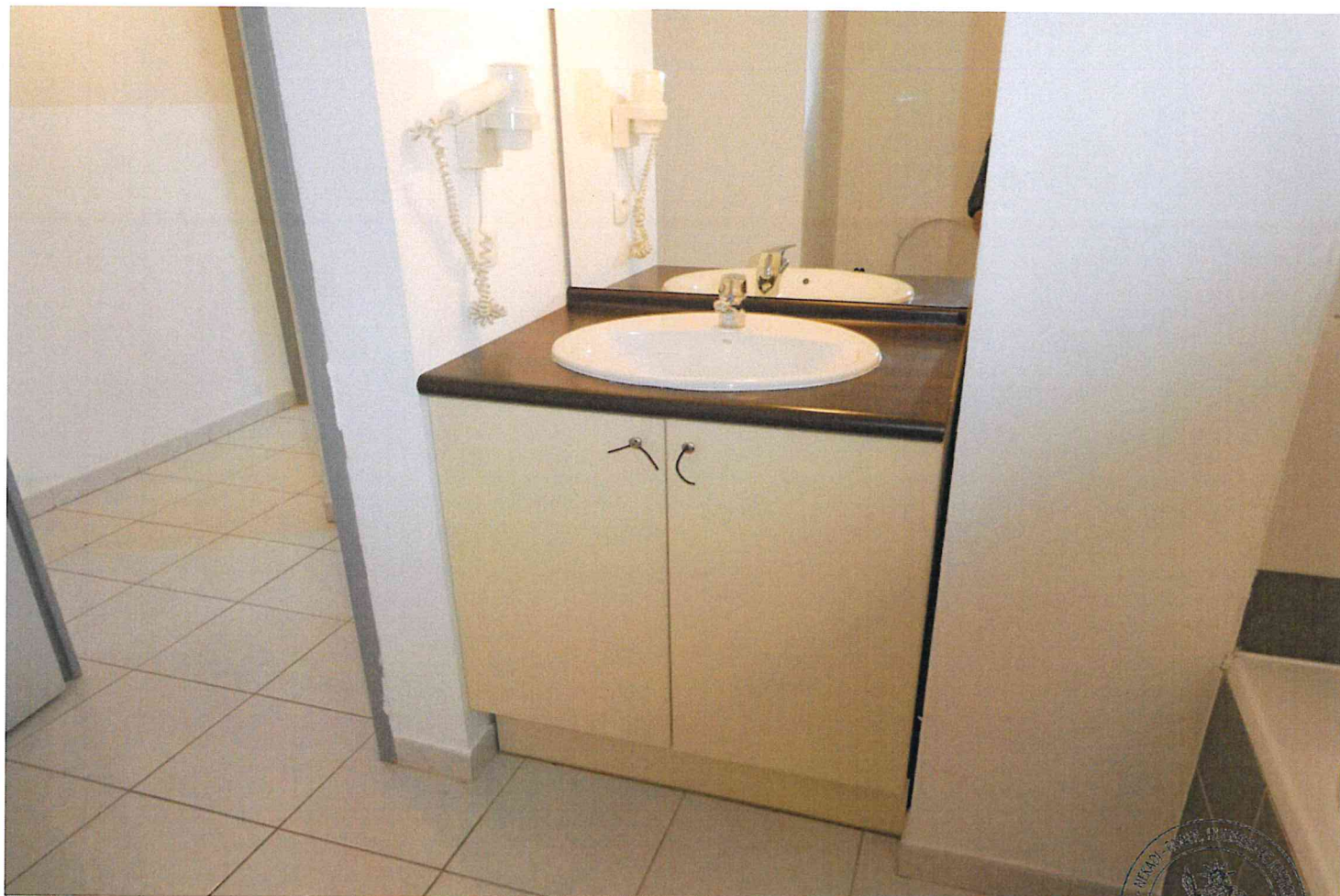


Photo n° 61



Photo n° 62



Photo n° 63



Photo n° 64



Photo n° 65



Photo n° 66



Photo n° 67

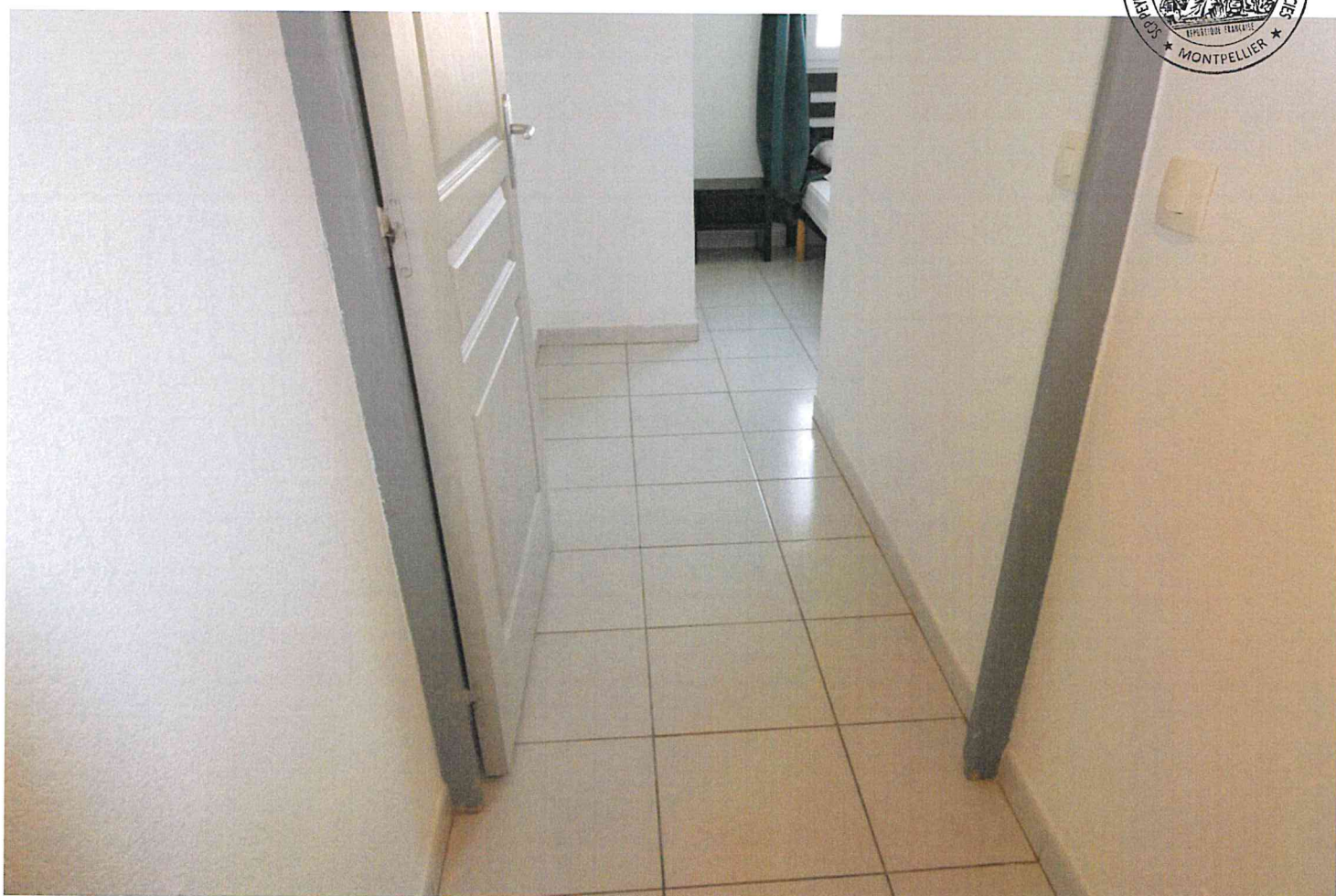


Photo n° 68



Photo n° 69



Photo n° 70



Photo n° 71



Photo n° 72



Photo n° 73



Photo n° 74



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

MAG EXPERTISE

51 Rue Charles Nungesser

34130 Mauguio

Tél : +3 36 47 66 14 54

Port : 06 47 66 14 54

mag.expertise@gmail.com

SAS (Société par actions simplifiée) au capital de 1000€

Code N.A.F : 6831Z

FACTURE - N° F-MAG02940

Date d'échéance : 19/03/2025

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE

39 Rue Mstislav Rostropovitch

75017 Paris 17

FRANCE

N° du compte : C0005144



Mauguio , Le 04/03/2025

INFORMATIONS SUR LE BIEN

Adresse

1 Chemin de l'Aire

Domaine du Golf

34690 Fabrègues

Maison / 79.5 m2 - 4 pièce(s)

INFORMATIONS SUR LA MISSION

Propriétaire : **M. Michel AZAR**

Dossier N° : **11297**

Mission effectuée le : **04/03/2025**

Par l'opérateur : **Marc GUARINIELLO**

EXPERTISES RÉALISÉES :

Désignation	P.U HT	TVA	Quantité	Total HT
Dossier N° 11297 : DPE vente + ERP + Mesurage Loi CARREZ + Sécurité électrique Vente + Termites	291.67	20%	1	291.67

Relevé d'identité Bancaire (RIB)

Titulaire de compte : **MAG EXPERTISE**

Domiciliation : **BANQUE POPULAIRE du SUD**
117 av de palavas 34070
MONTPELLIER

IBAN : **FR76 1660 7004 4140 0012 1781**
404

BIC : **CCBPFRPPPPG**

Total HT : 291.67 €

TVA 20% : 58.33 €

Total TTC : 350.00 €

Règlement : 0.00 €

Restant dû TTC : 350.00 €

Les montants unitaires sont arrondis, leur somme peut différer du montant total

DÉTAIL DU RÈGLEMENT :

E02940-1	19/03/2025	350.00€	Non perçu
----------	------------	---------	-----------

Conditions de règlement et informations complémentaires:

Les rapports édités restent la propriété de la société MAG EXPERTISE jusqu'à complet règlement des sommes dues.

La société MAG EXPERTISE se réserve le droit de poursuivre le débiteur en cas d'utilisation de rapports non acquittés sans son accord, que ce soit pour un usage privé ou dans le cadre de publications sur internet (publicité sur des sites de ventes immobilières par exemple).



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 6 février 2020 à Palavas Les Flots

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 Les Cabanes de Carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997
l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.54)

N° de dossier : 2025-AZAR

Date de commande : 03/03/2025

Date de visite : 04/03/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

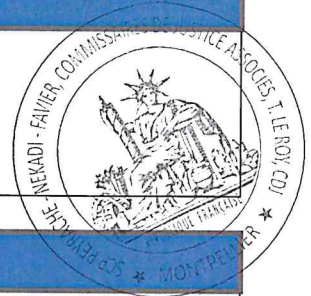
Adresse : 1 Chemin de l'Aire Domaine du Golf 34690 FABRÈGUES

Nature du bien : Maison

Étage : Rdc

Lot(s) : 65-65 et/ou Numéro de porte : 33a

Date de construction : 2007



2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. Michel AZAR

Adresse : 1 Chemin de l'Aire

Code Postal et Ville : 34690 FABRÈGUES

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour + cuisine	38.68
WC	1.77
Chambre 1	7.75
Placard 1	0.64
Salle d'eau	2.51
Dégagement	2.90
Salle de bain	5.17
Chambre 2	8.39
Chambre 3	10.44

4 - Superficie privative totale du lot : 78.25 m²

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Cellier	3.57

6 - Superficie annexe totale du lot : 3.57 m²

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 2



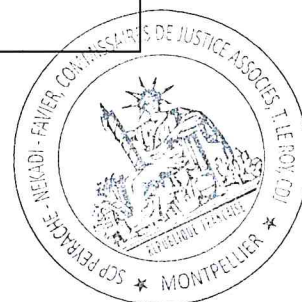
MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagee quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Croquis (non contractuel)





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

La présente mission consiste à établir un l'état des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :
Article L134-7 et R 134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation. Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3). Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.
Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Norme ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

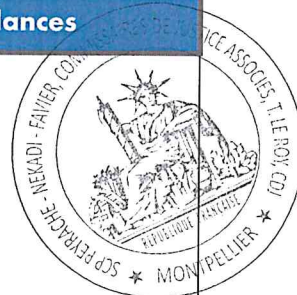
N° de dossier :
2025-AZAR

Date de création : 04/03/2025
Date de visite : 04/03/2025

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

Localisation du ou des immeubles bâtis
Département : 34690 - Commune : FABRÈGUES
Type d'immeuble : Maison 4 Pièce(s)
Adresse (et lieudit) : 1 Chemin de l'Aire
Référence(s) cadastrale(s) :
Étage : Rdc - N° de porte : 33a - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété : 65-65

Installation en service le jour de la visite : Oui
Date ou année de construction: 2007 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans
Distributeur d'électricité : ENEDIS



Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom, prénom : M. AZAR Michel
Adresse : 1 Chemin de l'Aire 34690 FABRÈGUES
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Nom, prénom : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE
Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS 17
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire autre (préciser) :

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



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Identité de l'opérateur :

Nom et prénom : GUARINIELLO Marc

Dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : ODI-00261 du 29/04/2022 valable jusqu'au 28/04/2029

Nom et raison sociale de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Adresse de l'entreprise : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA 10 RUE HENRI SERRE 34000 MONTPELLIER

N° de police et date de validité : 10980947104 valable jusqu'au 31/12/2024



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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;

inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ 1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☒ 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ 4 - La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☐ 5 - Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

- ☐ P1, P2. Appareil d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 2 sur 10



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Informations complémentaires :

☐ IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

La conclusion fait état de l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Anomalies

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

☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).



Détail des Anomalies identifiées et installations particulières

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B4.3j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Tableau elec différentiel sous calibré			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

* Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électricien qualifié.

Détail des informations complémentaires

N° article (1)	Libellé des informations
B11.a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égal 30 mA.
B11.b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11.c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée

6 - Avertissement particulier

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 3 sur 10



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
Aucun		

Autres constatations diverses :

Les risques d'accident dus à la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les contacts directs, par défaut d'entretien, usure normale ou anormale de l'isolation, ou imprudence, voire de protection contre les contacts indirects en cas de matériel électrique en défaut. Cette mesure est destinée à assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou partie de l'installation électrique intéressée, dès l'apparition d'un faible courant de défaut à la terre. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution, par suite de l'introduction d'un objet conducteur dans une ou plusieurs alvéoles sous tension. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution lors de l'introduction d'une fiche à broches non isolées. Risque d'échauffement anormal (conducteurs d'une canalisation, interrupteur, etc...) lors d'une surcharge, d'un court-circuit ou d'une mauvaise qualité de connexion pouvant entraîner leur détérioration et provoquer un incendie.

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
	Aucune	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée



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

Les risques liés à une installation électrique dangereuse sont nombreux et peuvent avoir des conséquences dramatiques. Ne vous fiez pas à une installation électrique qui fonctionne. L'usure ou des modifications de l'installation ont pu rendre votre installation dangereuse. Les technologies et la réglementation évolue dans ce domaine régulièrement. Une installation en conformité il y a quelques années peut donc présenter des risques.

Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter :

- faite lever les anomalies, indiquées dans ce rapport, par un professionnel qualifié, dans le cadre d'une mise en sécurité de l'installation
- ne jamais intervenir sur une installation électrique sans avoir au préalable coupé le courant au disjoncteur général (même pour changer une ampoule), ne pas démonter le matériel électrique type disjoncteur de branchement,
- faire changer immédiatement les appareils ou matériels électriques endommagés (prise de courant, interrupteur, fil dénudé),
- ne pas percer un mur sans vous assurer de l'absence de conducteurs électriques encastrés,
- respecter, le cas échéant, le calibre des fusibles pour tout changement (et n'utiliser que des fusibles conformes à la réglementation),
- ne toucher aucun appareil électrique avec des mains mouillées ou les pieds dans l'eau,

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 4 sur 10



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



- ne pas tirer sur les fils d'alimentation de vos appareils, notamment pour les débrancher
- limiter au maximum l'utilisation des rallonges et prises multiples,
- manœuvrer régulièrement le cas échéant les boutons test de vos disjoncteurs différentiels,
- faites entretenir régulièrement votre installation par un électricien qualifié.

Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Dates de visite et d'établissement de l'état

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanès de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54



Visite effectuée le : 04/03/2025

Etat rédigé à MAUGUIO, le 04/03/2025

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc



8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection (1⁽¹⁾ / B1⁽²⁾) :

cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation (2⁽¹⁾ / B2⁽²⁾) :

ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre (2⁽¹⁾ / B3⁽²⁾) :

ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Dispositif de protection contre les surintensités (3⁽¹⁾ / B4⁽²⁾) :

les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ / B5⁽²⁾) :

elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ - B6⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct (5⁽¹⁾ - B7⁽²⁾) :

les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6⁽¹⁾ - B8⁽²⁾) :

ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives (P1, P2⁽¹⁾ - B9⁽²⁾) :

lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine (P3⁽¹⁾ - B10⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires (IC⁽¹⁾ - B11⁽²⁾) :

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

l'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique, etc.) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Socles de prise de courant de type à puits :

la présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017

(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600

Photos





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



CERTIFICAT DE COMPETENCE



CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 18

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029



Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 23/09/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque



SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

AGENT

MELYSSA & JEAN-MARC VIEU
RESIDENCE ST CHARLES AVENUE
10 RUE HENRI SERRE
34090 MONTPELLIER
Tél : 0499669962
Email : AGENCE.VIEU@AXA.FR
Portefeuille : 0034134244

Vos références :

Contrat n° 10980947104
Client n° 3986918404

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10980947104 ayant pris effet le 01/01/2023.

Le présent contrat garantit la, ou les, activité(s) suivante(s) :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Liste des Diagnostics Couverts :

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :

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

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :

- L'état des risques et pollution ERP

Diagnostics annexes :

- Diagnostic Loi Carrez
- Diagnostic Loi Boutin
- Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisations de travaux (NF X46-020),
- Diagnostic Technique Amiante



10052620250107

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante.
- toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

La présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat en cours d'établissement auquel elle se réfère, est délivrée sous réserve de la régularisation de celui-ci.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 7 janvier 2025.

Pour la société :



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 067 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n°FR 14 722 067 460

Opérations d'assurance exonérées de TVA - art. 26 I-4 C.G.I. - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance.

2/2

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2534E0723815N
établi le : 04/03/2025
valable jusqu'au : 03/03/2035

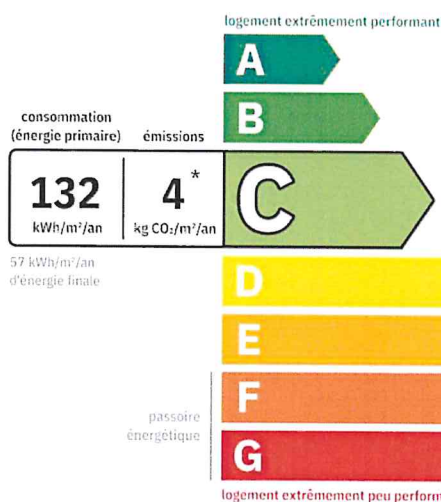
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



dossier n° : 2025-AZAR
adresse : **1 Chemin de l'Aire - Domaine du Golf**
34690 FABRÈGUES
type de bien : Maison
année de construction : 2007
surface de référence : **78.5m²**
propriétaire : Michel AZAR
adresse : **1 Chemin de l'Aire 34690 FABRÈGUES**

étage : Rdc
porte : 33a
lot n° : 65-65
diagnostiqueur : Marc
Guariniello

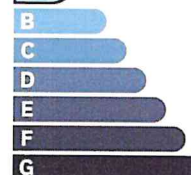
Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A — 4 kg CO₂/m²/an



émissions de CO₂ très importantes

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 314 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1627 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) O_AppartCollectif



entre **830€** et **1200€** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

SAS MAG EXPERTISE

51 Rue Charles Nungesser Immeuble

Le Delta,

34130 MAUGUIO

N° SIRET : ODI-00261 du 04/06/2022

tel : 06.47.66.14.54

email : mg.magexpertise@gmail.com

n° de certification : ODI-00261

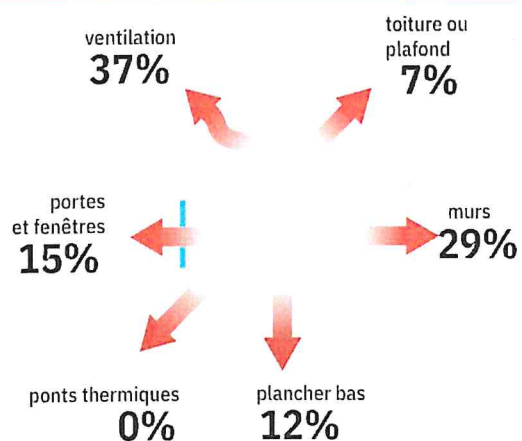
org.de certification : CESI CERTIFICATION



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place















VMC Basse pression Hygro B

Confort d'été (hors climatisation)*

Production d'énergies renouvelables



Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
 chauffage	 électricité	4662 (2027 é.f.)	entre 380€ et 530€	45%
 eau chaude sanitaire	 électricité	4074 (1771 é.f.)	entre 330€ et 460€	39%
 refroidissement	 électricité	148 (64 é.f.)	entre 10€ et 20€	1%
 éclairage	 électricité	343 (149 é.f.)	entre 20€ et 40€	3%
 auxiliaire	 électricité	294 (128 é.f.)	entre 20€ et 40€	3%
 auxiliaire	 électricité	902 (392 é.f.)	entre 70€ et 110€	9%
énergie totale pour les usages recensés :		10 422 kWh (4 531 kWh é.f.)	entre 830 € et 1 200 € par an	



répartition des dépenses



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

Conventionnellement, ces chiffres sont données pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 102ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -30% sur votre facture **soit -136€ par an**

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

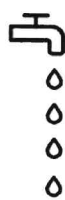
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



Température recommandée en été → 28°C
Climatiser à 28°C plutôt que 26°C,
c'est -214% sur votre facture **soit -30€ par an**

astuces

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



Consommation recommandée → 102ℓ/jour d'eau chaude à 40°C
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ
41ℓ consommés en moins par jour,
c'est -24% sur votre facture **soit -97€ par an**

astuces





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








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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Murs Sud, Est, Nord en blocs de béton creux donnant sur paroi extérieure, avec isolation intérieure	bonne
 plancher bas	Planchers en Dalle béton donnant sur vide sanitaire	bonne
 toiture/plafond	Plafond bois sous solives bois donnant sur combles fortement ventilés, isolé	moyenne
 portes et fenêtre	Portes toute menuiserie opaque pleine isolée Portes-fenêtres battantes sans soubassement pvc, double vitrage et volets roulants alu Fenêtres coulissantes pvc, double vitrage et volets roulants alu Fenêtres battantes pvc et double vitrage	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Installation de chauffage seul classique (système individuel) PAC air/air installée (Année: 2007, Energie: Electricité) Emetteur(s): Soufflage d'air chaud
 pilotage	Installation de chauffage seul classique (système individuel) Générateur à effet joule direct (Energie: Electricité) Emetteur(s): Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
 eau chaude sanitaire	Générateur avec régulation par pièce, Equipement : central avec minimum de température, Système : air soufflé Générateur avec régulation par pièce, Equipement : absent, Système : radiateur / convecteur
 climatisation	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue, non bouclé, de type accumulé (système individuel)
 ventilation	Pompe à chaleur Air/Air (Année : 2008) VMC Basse pression Hygro B



Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

type d'entretien



ventilation

Ne pas obstruer les entrées d'air. Les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec → 1 fois par an
Nettoyer les bouches d'extraction → tous les 2 ans
Entretien des conduits par un professionnel → tous les 3 à 5 ans
Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement afin de garantir la qualité de l'air intérieur.



pompe à chaleur

Entretien obligatoire par un professionnel → tous les 2 ans
Programmer la température de chauffage en fonction de votre présence. Baisser la température la nuit.



climatisation

Entretien obligatoire par un professionnel → tous les 2 ans
Arrêter le climatiseur en cas d'absence



éclairages

Nettoyer les ampoules et luminaires



isolation

Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel → tous les 20 ans




Recommandation d'amélioration de la performance

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



Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1**Les travaux à envisager** montant estimé : 3650 à 4950€

lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Installation d'un chauffe-eau thermodynamique sur air extrait dernière génération	

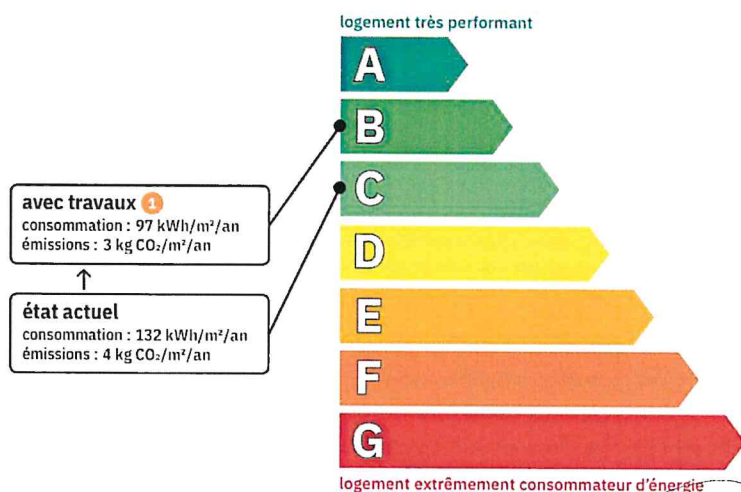
Commentaires :

Aucun commentaire utile sur les recommandations



Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

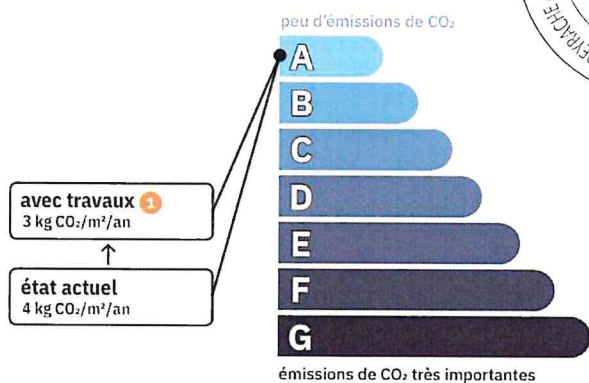
france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

france-renov.gouv.fr/aides



Dont émissions de gaz à effet de serre



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

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



Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION , 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

référence du logiciel validé : WinDPE v3
référence du DPE : 2025-AZAR
date de visite du bien : 04/03/2025
invariant fiscal du logement : Non communiqué
référence de la parcelle cadastrale :
méthode de calcul : 3CL-DPE 2021 (V 2024.6.1.0)
numéro d'immatriculation de la copropriété : Non communiqué

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles

Aucun élément pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles n'a été relevé.

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département	📍 Observé/mesuré	34690
altitude	📡 données en ligne	<= 400
type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement en immeuble collectif
année de construction	≈ Estimé	2007
période de construction	≈ Estimé	De 2006 à 2012
surface de référence	📍 Observé / mesuré	78.5m²
nombre de niveaux	📍 Observé / mesuré	2
hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.50m

généralités



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

plancher bas 1	surface	⌚ Observé/mesuré	51.354
	type	⌚ Observé/mesuré	Dalle béton
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITE
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	périmètre sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol	⌚ Observé/mesuré	22
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Vide sanitaire
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	11
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	11 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Plafond bois sous solives bois
toiture / plafond 1	type de toiture		Combles perdus
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITE
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Légère
	type de local non chauffé	⌚ Observé/mesuré	Combles fortement ventilés
	surface Aiu	⌚ Observé/mesuré	11
	isolation Aiu	⌚ Observé/mesuré	Oui
	surface Aue	⌚ Observé/mesuré	13
	isolation Aue	⌚ Observé/mesuré	Inconnu
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	0.95
	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	26.35
toiture / plafond 2	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	26.35 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Plafond bois sous solives bois
	type de toiture		Combles perdus
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITE
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Légère
	type de local non chauffé	⌚ Observé/mesuré	Combles fortement ventilés
	surface Aiu	⌚ Observé/mesuré	26.35
	isolation Aiu	⌚ Observé/mesuré	Oui
	surface Aue	⌚ Observé/mesuré	28
	isolation Aue	⌚ Observé/mesuré	Non



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

mur 1	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	0.95
	surface totale (m²)	Observé/mesuré	9.5
	surface opaque (m²)	Observé/mesuré	7.56 (surface des menuiseries déduite)
	type	Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	Observé/mesuré	20 et -
	isolation	Observé/mesuré	Oui
	type isolation	X Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	X Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	Observé/mesuré	Lourde
	orientation	Observé/mesuré	Sud
	mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	Observé/mesuré	9
mur 2	surface opaque (m²)	Observé/mesuré	7.06 (surface des menuiseries déduite)
	type	Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	Observé/mesuré	20 et -
	isolation	Observé/mesuré	Oui
	type isolation	X Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	X Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	Observé/mesuré	Lourde
	orientation	Observé/mesuré	Sud
	mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	Observé/mesuré	9
	surface opaque (m²)	Observé/mesuré	5.08 (surface des menuiseries déduite)
	type	Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
mur 3	épaisseur moyenne (cm)	Observé/mesuré	20 et -
	isolation	Observé/mesuré	Oui
	type isolation	X Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	X Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	Observé/mesuré	Lourde
	orientation	Observé/mesuré	Est
	mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	Observé/mesuré	8.5
	type	Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	Observé/mesuré	20 et -
	isolation	Observé/mesuré	Oui
	type isolation	X Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
mur 4	année d'isolation	X Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	Observé/mesuré	Lourde
	orientation	Observé/mesuré	Est
	mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	Observé/mesuré	8.5
	type	Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	Observé/mesuré	20 et -
	isolation	Observé/mesuré	Oui
	type isolation	X Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	X Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	Observé/mesuré	Lourde
	orientation	Observé/mesuré	Est
	mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

mur 4 (suite)	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Est
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	19
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	18.5 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	20 et -
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITI
mur 5	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Nord
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	37.5
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	37 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	20 et -
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
mur 6	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Est
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	9.5
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	8.75 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	20 et -
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITI
mur 7	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

mur 7 (suite)	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Sud
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	9.5
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	9.25 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	20 et -
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITI
mur 8	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Nord
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	nombre		1
	surface	⌚ Observé/mesuré	1.98
	type	⌚ Observé/mesuré	Porte toute menuiserie opaque pleine isolée
	largeur du dormant	⌚ Observé/mesuré	5
porte 1	localisation	⌚ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	⌚ Observé/mesuré	Sans retour
	mur affilié		Mur 3 - Murs en blocs de béton creux
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	nombre		1
	surface	⌚ Observé/mesuré	1.94
	type	⌚ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	⌚ Observé/mesuré	5
	localisation	⌚ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	⌚ Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	⌚ Observé/mesuré	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	type de vitrage	⌚ Observé/mesuré	Double vitrage
	inclinaison	⌚ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	⌚ Observé/mesuré	16
	remplissage	⌚ Observé/mesuré	Inconnu
	type de volets	⌚ Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Sud
fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1)	type de masques proches	⌚ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	⌚ Observé/mesuré	Non homogène



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 1
(Fenêtre sur Mur 1)
(suite)

angle secteur 1	Observé/mesuré	15° <= <30°
angle secteur 2	Observé/mesuré	15° <= <30°
angle secteur 3	Observé/mesuré	15° <= <30°
angle secteur 4	Observé/mesuré	15° <= <30°
mur/plancher haut affilié		Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1

nombre		1
surface	Observé/mesuré	1.94
type	Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	Observé/mesuré	5
localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	Observé/mesuré	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	16

fenêtres / baie 2
(Fenêtre sur Mur 3)

remplissage	Observé/mesuré	Inconnu
type de volets	Observé/mesuré	Volets roulants alu
orientation	Observé/mesuré	Est
type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	Observé/mesuré	Non homogène
angle secteur 1	Observé/mesuré	15° <= <30°
angle secteur 2	Observé/mesuré	15° <= <30°
angle secteur 3	Observé/mesuré	15° <= <30°
angle secteur 4	Observé/mesuré	15° <= <30°

mur/plancher haut affilié		Mur 3 - Murs en blocs de béton creux
donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1

nombre		1
surface	Observé/mesuré	1.94
type	Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	Observé/mesuré	5
localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	Observé/mesuré	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	16

fenêtres / baie 3
(Fenêtre sur Mur 2)

remplissage	Observé/mesuré	Inconnu
-------------	----------------	---------



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 3 (Fenêtre sur Mur 2) (suite)	type de volets	Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	Observé/mesuré	Sud
	type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	Observé/mesuré	Non homogène
	angle secteur 1	Observé/mesuré	15° <= <30°
	angle secteur 2	Observé/mesuré	15° <= <30°
	angle secteur 3	Observé/mesuré	15° <= <30°
	angle secteur 4	Observé/mesuré	15° <= <30°
	mur/plancher haut affilié		Mur 2 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	nombre		1
	surface	Observé/mesuré	0.50
	type	Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	Observé/mesuré	5
	localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
fenêtres / baie 4 (Fenêtre sur Mur 5)	retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	Observé/mesuré	Fenêtres coulissantes
	type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
	inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	16
	remplissage	Observé/mesuré	Inconnu
	type de volets	Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	Observé/mesuré	Nord
	type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	Observé/mesuré	Non homogène
	angle secteur 1	Observé/mesuré	15° <= <30°
	angle secteur 2	Observé/mesuré	<15°
	angle secteur 3	Observé/mesuré	<15°
	angle secteur 4	Observé/mesuré	<15°
	mur/plancher haut affilié		Mur 5 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
fenêtres / baie 5 (Fenêtre sur Mur 6)	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	nombre		1
	surface	Observé/mesuré	0.50
	type	Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	Observé/mesuré	5
	localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	Observé/mesuré	Fenêtres coulissantes



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 5 (Fenêtre sur Mur 6) (suite)	type de vitrage	⌚ Observé/mesuré	Double vitrage
	inclinaison	⌚ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	⌚ Observé/mesuré	16
	remplissage	⌚ Observé/mesuré	Inconnu
	type de volets	⌚ Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Est
	type de masques proches	⌚ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	⌚ Observé/mesuré	Non homogène
	angle secteur 1	⌚ Observé/mesuré	15° <= <30°
	angle secteur 2	⌚ Observé/mesuré	<15°
	angle secteur 3	⌚ Observé/mesuré	<15°
	angle secteur 4	⌚ Observé/mesuré	<15°
	mur/plancher haut affilié		Mur 6 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	nombre		1
	surface	⌚ Observé/mesuré	0.50
	type	⌚ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	⌚ Observé/mesuré	5
	localisation	⌚ Observé/mesuré	Au nu intérieur
fenêtres / baie 6 (Fenêtre sur Mur 7)	retour isolant	⌚ Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	⌚ Observé/mesuré	Fenêtres coulissantes
	type de vitrage	📄 Document fourni	Double vitrage
	inclinaison	⌚ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	⌚ Observé/mesuré	16
	remplissage	⌚ Observé/mesuré	Inconnu
	type de volets	⌚ Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Sud
	type de masques proches	⌚ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	⌚ Observé/mesuré	Non homogène
	angle secteur 1	⌚ Observé/mesuré	15° <= <30°
	angle secteur 2	⌚ Observé/mesuré	<15°
fenêtres / baie 7 (Fenêtre sur Mur 7)	angle secteur 3	⌚ Observé/mesuré	<15°
	angle secteur 4	⌚ Observé/mesuré	<15°
	mur/plancher haut affilié		Mur 7 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	nombre		1
	surface	⌚ Observé/mesuré	0.25
	type	⌚ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 7 (Fenêtre sur Mur 7)	largeur du dormant	☞ Observé/mesuré	5
	localisation	☞ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	☞ Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	☞ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	☞ Observé/mesuré	Double vitrage
	inclinaison	☞ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	☞ Observé/mesuré	16
	remplissage	☞ Observé/mesuré	Inconnu
	orientation	☞ Observé/mesuré	Nord
	type de masques proches	☞ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	☞ Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié		Mur 7 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	☞ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CF	1
	nombre		1
	surface	☞ Observé/mesuré	0.25
	type	☞ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	☞ Observé/mesuré	5
	localisation	☞ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	☞ Observé/mesuré	Sans retour
fenêtres / baie 8 (Fenêtre sur Mur 8)	type de paroi	☞ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	☞ Observé/mesuré	Double vitrage
	inclinaison	☞ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	☞ Observé/mesuré	16
	remplissage	☞ Observé/mesuré	Inconnu
	orientation	☞ Observé/mesuré	Nord
	type de masques proches	☞ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	☞ Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié		Mur 8 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	☞ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	type de liaison	☞ Observé/mesuré	Mur 3 / Porte 1
	Longueur	☞ Observé/mesuré	6.2
	type de liaison	☞ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 1
	Longueur	☞ Observé/mesuré	5.2
	type de liaison	☞ Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 2
	Longueur	☞ Observé/mesuré	5.2
	type de liaison	☞ Observé/mesuré	Mur 2 / Fenêtre 3
	Longueur	☞ Observé/mesuré	5.2
	type de liaison	☞ Observé/mesuré	Mur 5 / Fenêtre 4



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

pont thermique 5 (suite)	Longueur	⌚ Observé/mesuré	3
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 6 / Fenêtre 5
pont thermique 6	Longueur	⌚ Observé/mesuré	3
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 7 / Fenêtre 6
pont thermique 7	Longueur	⌚ Observé/mesuré	3
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 7 / Fenêtre 7
pont thermique 8	Longueur	⌚ Observé/mesuré	2
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 8 / Fenêtre 8
pont thermique 9	Longueur	⌚ Observé/mesuré	2
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 8 / Fenêtre 8
système de ventilation 1	Type	✗ Valeur par défaut	VMC Basse pression Hygro B
	façade exposées	⌚ Observé / mesuré	plusieurs
systèmes de chauffage / Installation 1	type d'installation	⌚ Observé/mesuré	Installation de chauffage seul classique
	surface chauffée	⌚ Observé/mesuré	51
	générateur type	⌚ Observé/mesuré	PAC air/air installée
	énergie utilisée	⌚ Observé/mesuré	Electricité
	générateur année installation	⌚ Observé/mesuré	2007
	régulation installation type	⌚ Observé/mesuré	Air soufflé
	émetteur type	⌚ Observé/mesuré	Soufflage d'air chaud
	émetteur année installation	⌚ Observé/mesuré	2007
	distribution type		Réseau aéraulique non isolé
	en volume habitable		Oui
	numéro d'intermittence		1
	émetteur		Principal
	fonctionnement ecs		Mixte
	nombre de niveau chauffé		1
	Fch saisi	⌚ Observé/mesuré	0.96
	type d'installation	⌚ Observé/mesuré	Installation de chauffage seul classique
	surface chauffée	⌚ Observé/mesuré	26.35
	générateur type	⌚ Observé/mesuré	Générateur à effet joule direct
	énergie utilisée	⌚ Observé/mesuré	Electricité
	régulation installation type	⌚ Observé/mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
systèmes de chauffage / Installation 2	émetteur type	⌚ Observé/mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	émetteur année installation	⌚ Observé/mesuré	2007
	distribution type	⌚ Observé/mesuré	Pas de réseau de distribution
	en volume habitable	⌚ Observé/mesuré	Oui
	numéro d'intermittence		2
	émetteur	⌚ Observé/mesuré	Principal
	fonctionnement ecs	⌚ Observé/mesuré	Chauffage seul
pilotage 1	nombre de niveau chauffé	⌚ Observé/mesuré	1
	numéro		1



Fiche technique du logement (suite)

équipement

pilotage 1 (suite)	équipement	⌚ Observé/mesuré	Central avec minimum de température
	chauffage type	⌚ Observé/mesuré	Divisé
	régulation pièce par pièce	⌚ Observé/mesuré	Avec
	système	⌚ Observé/mesuré	Air soufflé
	numéro		2
pilotage 2	équipement	⌚ Observé/mesuré	Absent
	chauffage type	⌚ Observé/mesuré	Divisé
	régulation pièce par pièce	⌚ Observé/mesuré	Avec
	système	⌚ Observé/mesuré	Radiateur / Convecteur
	production type	⌚ Observé/mesuré	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue
systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1	installation type	⌚ Observé/mesuré	Individuelle
	localisation	⌚ Observé/mesuré	En volume habitable et pièces alimentées contiguës
	volume ballon (L)	⌚ Observé/mesuré	150
	énergie	⌚ Observé/mesuré	Electrique
	bouclage réseau	⌚ Observé/mesuré	Non bouclé
système de refroidissement 1	type de production d'ecs	⌚ Observé/mesuré	accumulée
	nombre de niveau		2
	surface refroidie	⌚ Observé/mesuré	38
	climatisation type	⌚ Observé/mesuré	PAC Air/Air installée entre 2008 et 2014
	climatisation année installation	⌚ Observé/mesuré	2008



Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

<u>Domaine(s) Technique(s)</u>	<u>Validité du Certificat</u>
Plomb CREP sans mention	Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Amiante sans mention	Du 04/02/2022 au 03/02/2029
DPE Individuel	Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Electricité	Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Gaz	Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Termites métropole	Du 24/09/2022 au 23/09/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



*En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.*

Edité à Paris,

Le 23/09/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque



SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

AGENT

MELYSSA & JEAN-MARC VIEU
RESIDENCE ST CHARLES AVENUE
10 RUE HENRI SERRE
34090 MONTPELLIER
Tél : 0499669962
Email : AGENCE.VIEU@AXA.FR
Portefeuille : 0034134244

Vos références :

Contrat n° 10980947104
Client n° 3986918404

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10980947104 ayant pris effet le 01/01/2023.

Le présent contrat garantit la, ou les, activité(s) suivante(s) :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Liste des Diagnostics Couverts :

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :

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

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :

- L'état des risques et pollution ERP

Diagnostics annexes :

Diagnostic Loi Carrez
Diagnostic Loi Boutin
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisations de travaux (NF X46-020),
Diagnostic Technique Amiante



10052602920107



1/2

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunitaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante.
- toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

La présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat en cours d'établissement auquel elle se réfère, est délivrée sous réserve de la régularisation de celui-ci.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2025 au 01/01/2026 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 7 janvier 2025

Pour la société :



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006). Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :
2025-AZAR

Date de commande : 03/03/2025
Date de la visite : 04/03/2025
Heure d'arrivée : 09:00
Temps passé sur site : 2H

B - Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) :

Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :

1 Chemin de l'Aire Domaine du Golf 33a 34690 FABRÈGUES

Département : HERAULT

Bâtiment et escalier :

N° d'étage : Rdc

N° de lot(s), le cas échéant : 65-65

Date de construction : 2007

Références cadastrales :

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Maison

Nbre de niveaux : 1

Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue



C - Désignation du client

Nom, prénom : M. Michel AZAR

Adresse : 1 Chemin de l'Aire 34690 FABRÈGUES

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE

Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS 17

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : En présence du donneur d'ordre



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



D – Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

Adresse : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta - 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Identification de sa compagnie d'assurance : AXA

Numéro de police et date de validité : 10980947104 valable jusqu'au 31/12/2024

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI

CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

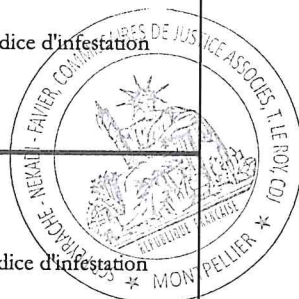
N de certification et date de validité : ODI-00261 du 24/09/2022 valable jusqu'au 23/09/2029





E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Séjour + cuisine	Sol : Carrelage mur : Crépi d'intérieur plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
WC	Sol : Carrelage mur : Crépi d'intérieur plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 1	Sol : Carrelage mur : Crépi d'intérieur plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Placard 1	Sol : Carrelage mur : Crépi d'intérieur plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau	Sol : Carrelage mur : Faïence plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Dégagement	Sol : Carrelage mur : Crépi d'intérieur plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
	de la visite)	
Salle de bain	Sol : Carrelage mur : Faïence plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiserie (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 2	Sol : Carrelage mur : Crépi d'intérieur plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiserie (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 3	Sol : Carrelage mur : Crépi d'intérieur plafond : Crépi d'intérieur Portes plinthes huisseries boiserie (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Cellier	Sol : Béton mur : Béton plafond : Tuiles Portes plinthes huisseries boiserie (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Combles	Sol : Isolant mur : plafond : Tuiles Portes plinthes huisseries boiserie (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

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

(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes,...

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

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Séjour + cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites
WC	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 1	Absence d'indice d'infestation de termites
Placard 1	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau	Absence d'indice d'infestation de termites
Dégagement	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle de bain	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 2	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 3	Absence d'indice d'infestation de termites
Cellier	Absence d'indice d'infestation de termites
Combles	Absence d'indice d'infestation de termites

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

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

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

Local	Justification
Aucun	

I – Constatations diverses

Aucune.

Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames etc.

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

K – Mentions

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et L183-18 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTA 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

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

Etat réalisé le 04/03/2025 et valable jusqu'au 03/09/2025.

Fait en nos locaux, le 04/03/2025

Nom et prénom de l'opérateur :

GUARINIELLO Marc

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Conclusions

Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Certificat de compétences



Tour PBS
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 18

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

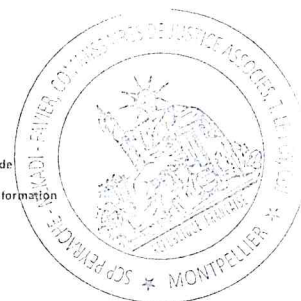
Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 23/09/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Attestation d'assurance

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque



AGENT

MELYSSA & JEAN-MARC VIEU
RESIDENCE ST CHARLES AVENUE
10 RUE HENRI SERRE
34090 MONTPELLIER
Tél : 0499669962
Email : AGENCE.VIEU@AXA.FR
Portefeuille : 0034134244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR



Vos références :

Contrat n° 10980947104
Client n° 3986918404

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10980947104 ayant pris effet le 01/01/2023.

Le présent contrat garantit la, ou les, activité(s) suivante(s) :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Liste des Diagnostics Couverts :

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :

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

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :

- L'état des risques et pollution ERP

Diagnostics annexes :

Diagnostic Loi Carrez
Diagnostic Loi Boutin
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisations de travaux (NF X46-020).
Diagnostic Technique Amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

100526202050107



1/2

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante.
- toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

La présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat en cours d'établissement auquel elle se réfère, est délivrée sous réserve de la régularisation de celui-ci.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 7 janvier 2025
Pour la société



AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arcne - 92727 Nanterre Cedex 722 067 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunitaire n° FR14722 067 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-2-10 du CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assurance

2/2

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

1 CHEMIN DE L'AIRE 34690 FABRÈGUES

Adresse: 1 Chemin de l'Aire 34690 FABRÈGUES
Coordonnées GPS: 43.539571, 3.753668
Cadastre: BZ 43

Commune: FABRÈGUES
Code Insee: 34095

Reference d'édition: 3078651
Date d'édition: 04/03/2025

Vendeur-Bailleur:
M. Michel AZAR
Acquéreur-Locataire:



OLD : NON

PEB : NON

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

RADON : niv. 1

SEISME : niv. 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif OLD	NON	La commune n'est pas concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Moisson Approuvé 22/09/2002 Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Moisson Approuvé 22/09/2002
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques



"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/FZPQH>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Etat des risques

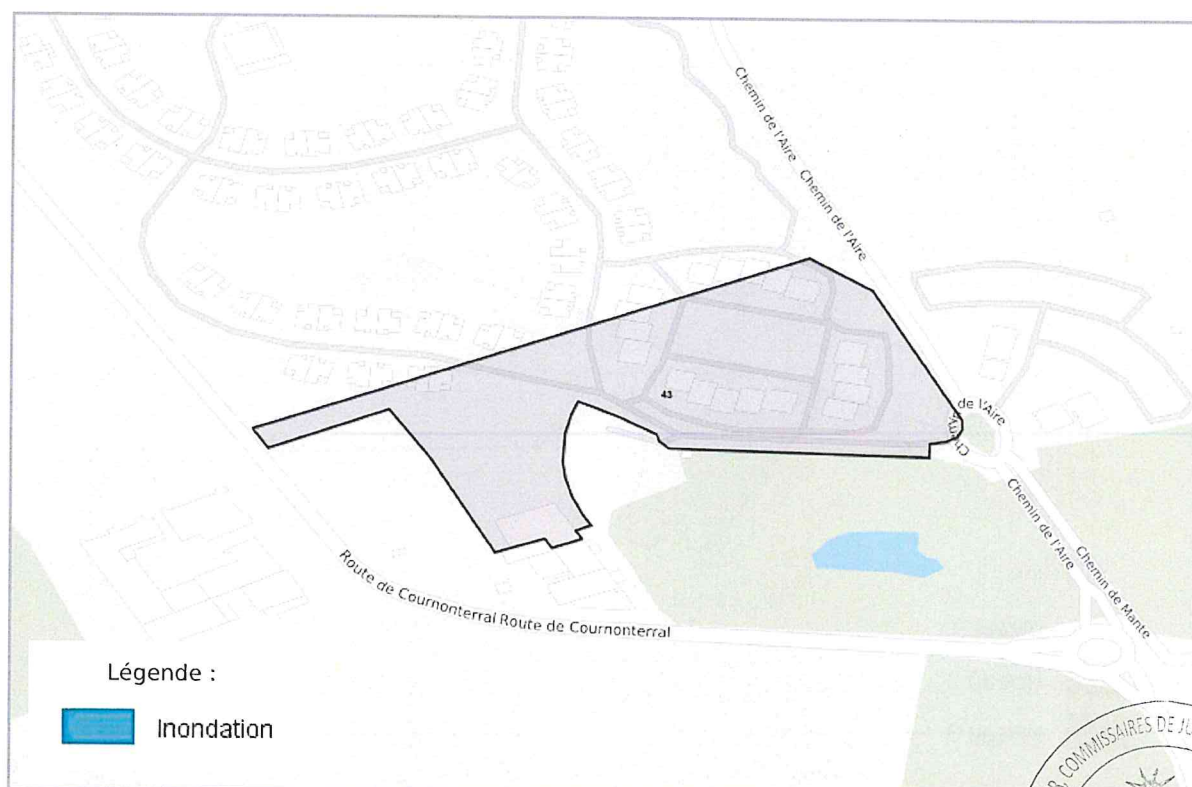
Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur / bailleur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente / location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur / locataire par le vendeur / bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente / location, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique / du contrat de bail.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)		Code postal	Nom de la commune
1 Chemin de l'Aire		34690	FABRÈGUES
BZ 43			
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS		oui	non X
prescrit ⁽¹⁾	anticipé ⁽²⁾	approuvé ⁽³⁾	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		oui	non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		oui	non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS		oui	non X
prescrit ⁽¹⁾	anticipé ⁽²⁾	approuvé ⁽³⁾	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		oui	non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		oui	non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES		oui	non X
prescrit ⁽¹⁾	anticipé ⁽²⁾	approuvé ⁽³⁾	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :			
effet toxique		oui	non
effet thermique		oui	non
effet surpression		oui	non
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, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés		oui	non
si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾		oui	non
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)			
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage		oui	non X
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en			
zone 1 très faible	zone 2 faible X	zone 3 modérée	zone 4 moyenne
zone 5 forte			
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		oui	non X
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		oui	non X
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* naturelle, minière ou technologique		oui	non
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022		oui	non X
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.		oui	non X
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est:		d'ici à 30 ans	compris entre 30 et 100 ans
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone		oui	non
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser		oui	non
Documents à fournir obligatoirement			
X La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
X La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité			
vendeur / bailleur		Date / Lieu	acquéreur / locataire
M. Michel AZAR		Le, 04/03/2025	Signature:
Signature:		Fait à FABRÈGUES	

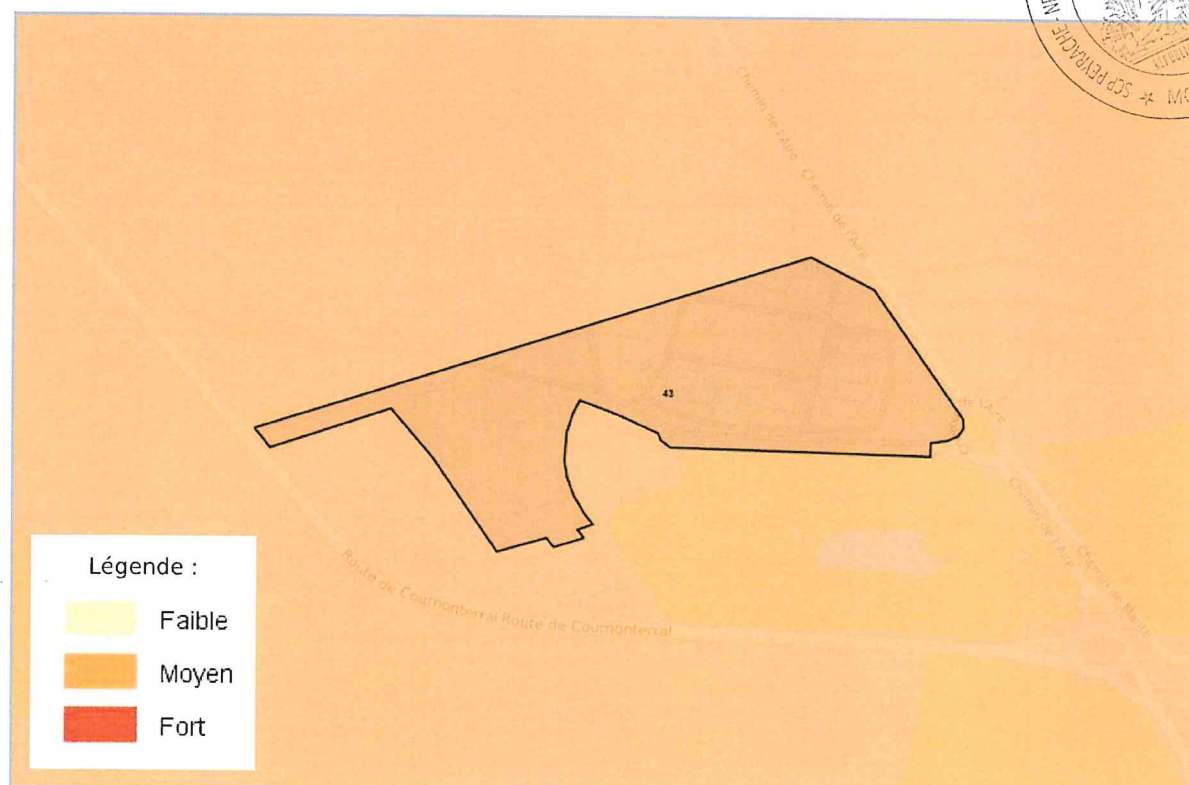
(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté par le préfet (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté par le préfet et actuellement en cours de modification (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire recommandée



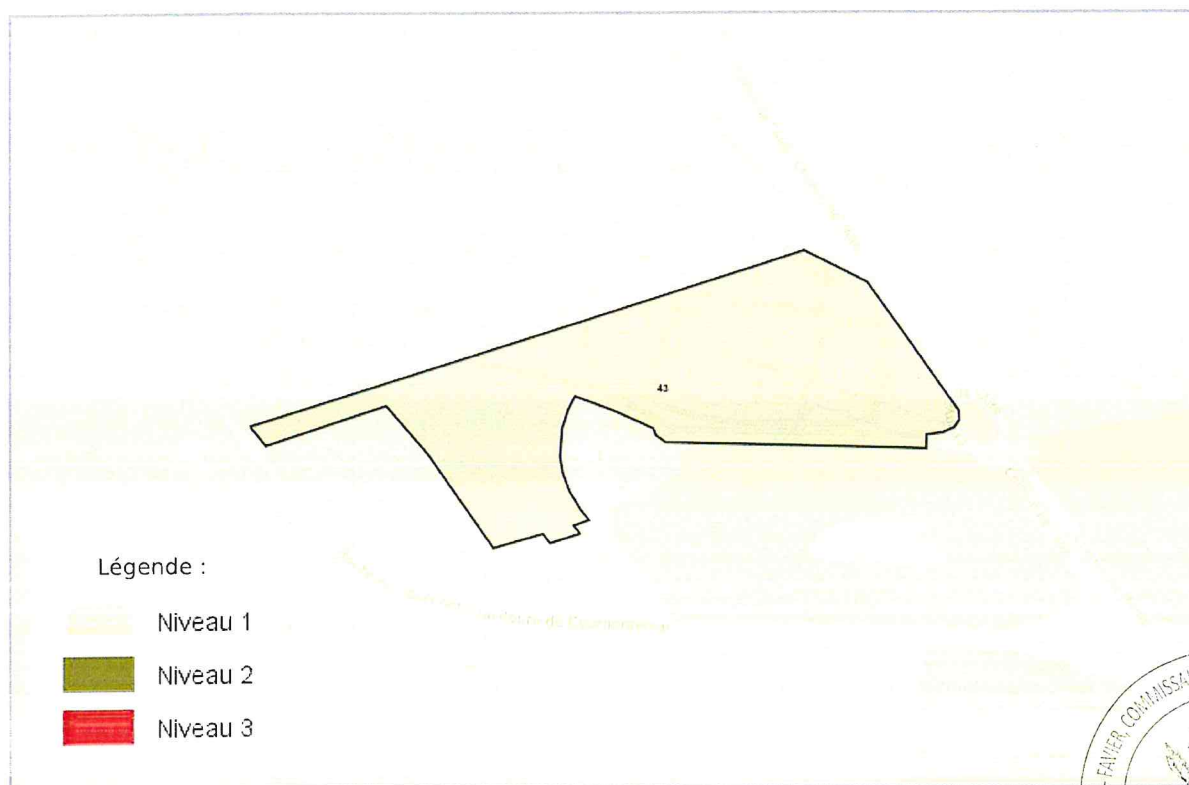
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



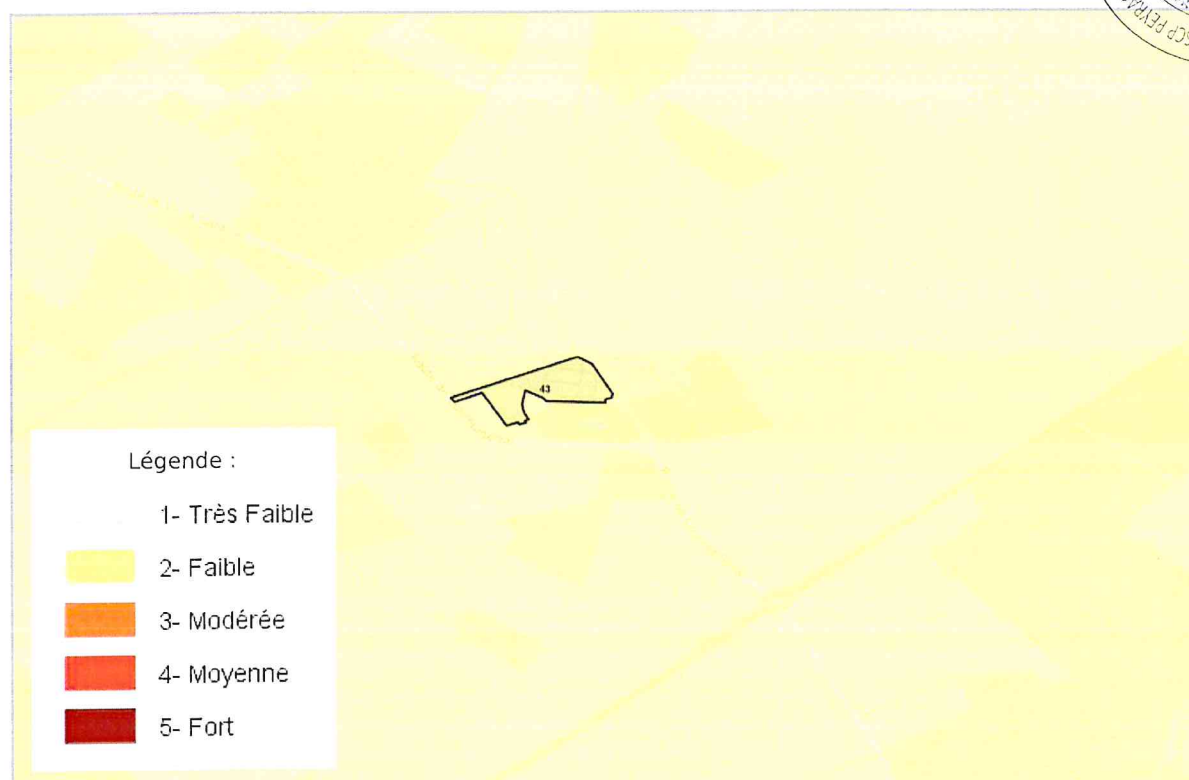
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



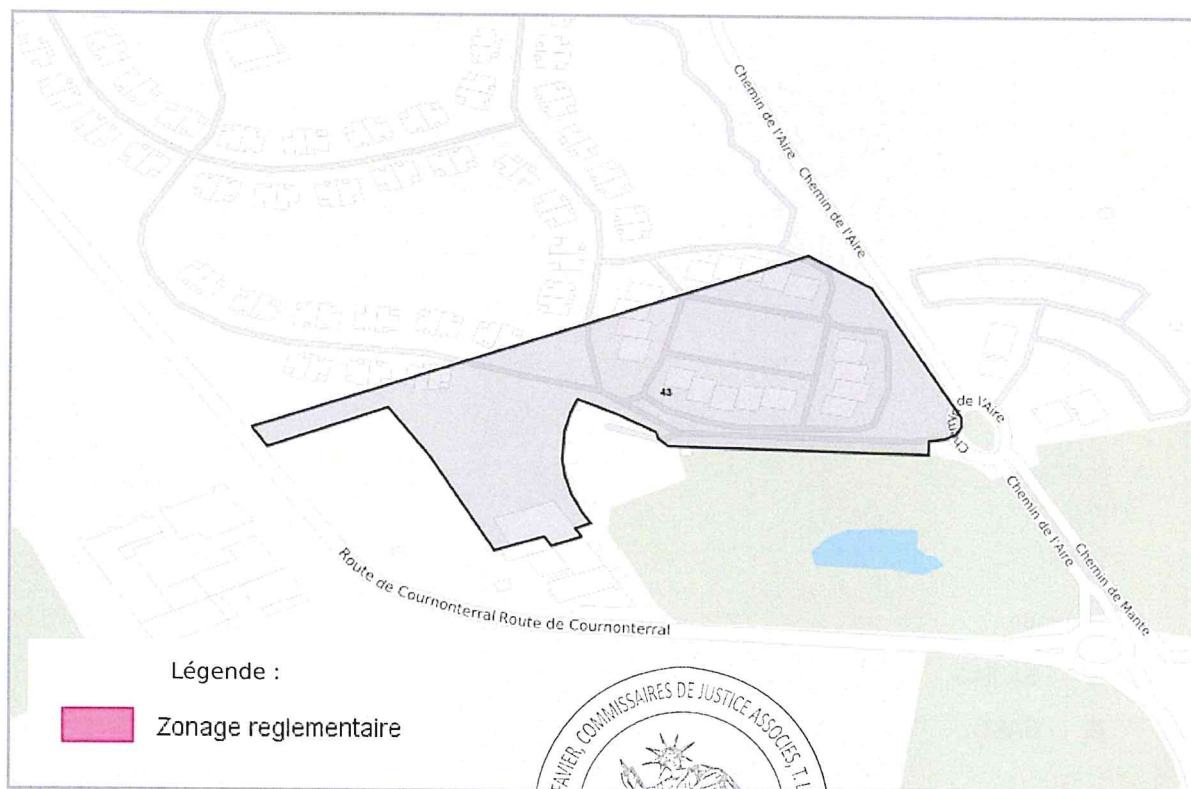
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



OBLIGATION LÉGALE DE DÉBROUSSAILLEMENT



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



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.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
1 Chemin de l'Aire 34690 FABRÈGUES 34690 FABREGUES

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 X
- 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 :
- | 1 | 2 | 3 | 4 |
|------------|--------|---------|--------|
| zone A | zone B | zone C | zone D |
| très forte | forte | modérée | faible |
- 1 (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)
2 (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)
3 (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie 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 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 sont 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/>

vendeur / bailleur

M. Michel AZAR

date / lieu

04 mars 2025 / FABREGUES

acquéreur / locataire

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3931050 SOCIETE DAVID JEAN, PUIS SOCIETE COULON JOSETTE
Route nationale 113, bar restaurant FABREGUES

SSP3931316
FABREGUES

SSP3930240 ELF FRANCE STÉ
Autoroute A9, Aire de service 78 FABREGUES

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres





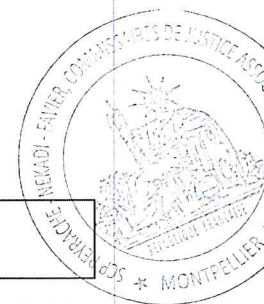
Préfecture : Hérault
Commune : FABRÈGUES

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

1 Chemin de l'Aire
34690 FABRÈGUES



Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Glissement de Terrain	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/10/2021	31/10/2021	20/12/2021	14/01/2022	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/2019	23/10/2019	13/01/2020	29/01/2020	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/10/2009	09/10/2009	30/03/2010	02/04/2010	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/12/2003	03/12/2003	19/12/2003	20/12/2003	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/12/2002	12/12/2002	23/01/2003	07/02/2003	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/04/2023	31/12/2023	18/06/2024	02/07/2024	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2022	31/12/2022	21/07/2023	08/09/2023	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2020	31/12/2020	18/05/2021	06/06/2021	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2018	31/03/2018	18/06/2019	17/07/2019	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2017	31/12/2017	18/09/2018	20/10/2018	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2015	31/12/2015	22/11/2016	27/12/2016	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/10/2014	31/12/2014	23/07/2015	26/07/2015	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2014	30/09/2014	23/07/2015	26/07/2015	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2012	31/12/2012	21/05/2013	25/05/2013	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2011	31/12/2011	11/07/2012	17/07/2012	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2009	31/12/2009	13/12/2010	13/01/2011	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/07/2008	30/09/2008	20/07/2009	23/07/2009	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2008	31/03/2008	20/07/2009	23/07/2009	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/03/1998	30/06/1999	06/07/2001	18/07/2001	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/1991	31/12/1991	06/07/2001	18/07/2001	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON

Etabli le :

04/03/2025

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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 site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr





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



PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-1425-53



**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

COMMUNE DE FABREGUES

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Montpellier, le 27 juin 2012

**Le secrétaire général chargé
de l'administration de l'Etat dans le département**


Alain ROUSSEAU



Préfet de l'Hérault

Commune de Fabregues

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2006/01/202

du 01 février 2006

mis à jour le AP 2012-01-1425-53
du 27 juin 2012

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒ non ☐

PPR APPROUVE

date 23 septembre 2002

aléa Inondation

date _____

aléa _____

date _____

aléa _____

date _____

aléa _____

date _____

aléa _____

Les documents de référence sont :

Carte de zonage réglementaire – Règlement – Rapport de présentation du PPRI approuvé



3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐ non ☒

date _____

effet _____

date _____

effet _____

date _____

effet _____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet _____

Consultable sur Internet _____

Consultable sur Internet _____

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone **5**

Moyenne
zone **4**

Modérée
zone **3**

Faible
zone **2 X**

Très faible
Zone **1**

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Carte de zonage réglementaire

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 27 juin 2012

Le préfet de département

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Direction Départementale
de l'Équipement

Service Urbanisme
Aménagement du Territoire
Eau et Environnement



Plan de Prévention des Risques

Naturels d'Inondations

Vallée du Coulazou

**Communes de
COURNONTERRAL
FABREGUES
COURNONSEC**

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration	12 - 10 - 2000	21 - 05 - 2002	23 - 09 - 2002
Procédure	Prescription	Enquête Publique	Approbation

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA VALLEE DU COULAZOU

INTRODUCTION

Prévenir les risques naturels c'est assurer la sécurité des personnes et des biens en tenant compte des phénomènes naturels. Cette politique de prévention des risques vise à permettre un développement durable des territoires, en assurant une sécurité maximum des personnes et un très bon niveau de sécurité des biens.

Cette politique poursuit les objectifs suivants :

- Mieux connaître les phénomènes et leurs incidences
- Assurer, lorsque cela est possible, une surveillance des phénomènes naturels
- Sensibiliser et informer les populations sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger
- Prendre en compte les risques dans les décisions d'aménagement
- Adapter et protéger les installations actuelles et futures aux phénomènes naturels
- Tirer des leçons des phénomènes exceptionnels qui se produisent.



Le Plan de Prévention des Risques (PPR) est l'outil privilégié de cette politique.

Les Plans d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles (P.E.R.) avaient été introduits par la loi du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 a institué les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.), en déclarant que les PER approuvés valent Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles à compter de la publication du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

D'autres textes sont intervenus en la matière :

- La loi du 22 juillet 1987 prévoit que tout citoyen a droit à l'information sur les risques auxquels il est soumis, ainsi que sur les moyens de s'en protéger.
- Loi du 3 janvier 1992 sur l'eau
- Loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement
- Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles
- Circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables
- Circulaire n° 581 du 12 mars 1996 du Ministère de l'Environnement
- Circulaire interministérielle du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse

I. - DEMARCHE D'ELABORATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

A/ QU'EST-CE QU'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ?

Elaborés à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat, en concertation avec les communes concernées, les Plans de Prévention des Risques ont pour objet de :

1. Délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, pour le cas où ces aménagements pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;
2. Délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des aménagements pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions ;
3. Définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
4. Définir les 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.

Le PPR est donc un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement, qui permet d'une part, de localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels prévisibles, avec le souci d'informer et de sensibiliser le public, et d'autre part, de définir les mesures individuelles de prévention à mettre en œuvre, en fonction de leur opportunité économique et sociale. Pour cela, il regroupe les informations historiques et pratiques nécessaires à la compréhension du phénomène d'inondation, et fait la synthèse des études techniques et historiques existantes.

A l'issue de la procédure administrative, et après enquête publique et avis de la commune, le Plan de Prévention des Risques, approuvé par arrêté préfectoral, vaut servitude d'utilité publique et doit à ce titre être intégré au Plan d'Occupation des Sols existant.

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPR ou de ne pas respecter les prescriptions peut être puni en application des articles L 460.1 et L 480.1 à L 480.12 du code de l'urbanisme.

Les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de prévention fixées par le PPR, leur non respect pouvant entraîner une suspension de la garantie dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Le PPR est composé réglementairement des documents suivants :

- un rapport de présentation
- un plan de zonage
- un règlement
- des pièces annexes : carte d'aléa et informations diverses.

SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE DU P.P.R.

Le Plan de Prévention des Risques est élaboré par la Direction Départementale de l'Equipement, sous la responsabilité du Préfet.

INFORMATION PREALABLE DES ELUS



ARRETE PREFECTORAL
prescrivant l'étude du P.P.R.



ELABORATION DU DOSSIER
en concertation avec les collectivités



CONSULTATION DES SERVICES INTERESSES

et modifications éventuelles en fonction des avis exprimés



ENQUETE PUBLIQUE

Conclusions du commissaire enquêteur
et modifications éventuelles en fonction de l'avis exprimé



AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX
et modifications éventuelles en fonction de l'avis exprimé



APPROBATION PAR ARRETE PREFECTORAL

concernant les caractéristiques des risques étudiés, ainsi que leur localisation sur le territoire de chaque commune concernée par référence aux documents graphiques.

MEASURES DE PUBLICITE ET D'INFORMATION

Publication au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat dans le département
Publication dans deux journaux locaux
Dossier tenu à la disposition du public dans chaque Mairie et en Préfecture

Le présent rapport s'applique donc à :

- **Enoncer** les analyses et la démarche qui ont conduit à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques de la vallée du Couzou et préciser les choix qualitatifs et quantitatifs effectués
- **Justifier** les zonages des documents graphiques et les prescriptions du règlement, compte tenu tant de l'importance des risques que des occupations ou utilisations du sol.
- **Indiquer** les équipements collectifs dont le fonctionnement peut être perturbé gravement ou interrompu durablement par la survenance d'une catastrophe naturelle.

- **Exposer** les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétence en matière de sécurité civile, ainsi que celles qui pourront incomber aux particuliers.

B/ METHODOLOGIE APPLIQUEE

Nous préciserons en quoi consiste le risque d'inondation avant d'évoquer le document qui a en charge le "traitement" du risque, le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

I. Présentation du risque d'inondation

Le risque d'inondation est la conséquence de deux éléments :

- **La présence de l'eau :**

Une rivière a trois lits :

- le lit mineur, où les eaux s'écoulent en temps ordinaire,
- le lit moyen, correspondant aux débordements des crues fréquentes,
- le lit majeur, espace alluvial progressivement façonné par le cours d'eau et constitué par les zones basses situées de part et d'autre. Cette zone correspond à l'emprise totale du champ d'expansion naturel des crues rares.

Après des pluies fortes ou persistantes, les rivières peuvent déborder et leurs eaux s'écoulent alors suivant l'intensité de la crue, en lit mineur, en lit moyen et en lit majeur qui fait partie intégrante de la rivière.

- **La présence de l'homme :**

En s'installant dans le lit majeur, l'homme s'installe donc dans la rivière elle-même. Or cette occupation a une double conséquence :

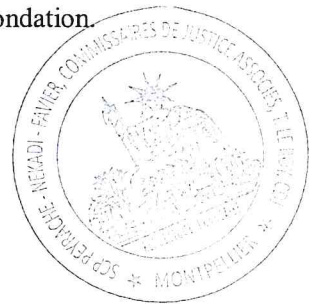
- Elle crée le risque en exposant des personnes et des biens aux inondations,
- Elle aggrave ensuite l'aléa et le risque, en amont et en aval, en modifiant les conditions d'écoulement de l'eau.

Nous envisagerons successivement le processus conduisant aux crues et aux inondations (1.1), et les conséquences de tels phénomènes (1.2).

1.1 Processus conduisant aux crues et aux inondations :

Une **crue** est une augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau au-delà d'un certain seuil. Elle est décrite à partir de trois paramètres : le débit, la hauteur d'eau et la vitesse du courant. En fonction de l'importance des débits, une crue peut être contenue dans le lit mineur ou déborder dans le lit moyen ou majeur.

Une **inondation** désigne un recouvrement d'eau qui déborde du lit mineur ou qui afflue dans les talwegs ou les dépressions (y compris les remontées de nappes, les ruissellements résultant de fortes pluies sur des petits bassins versants...).



1.1.1 La formation des crues et des inondations :

Différents éléments participent à la formation et à l'augmentation des débits d'un cours d'eau :

■ **L'eau mobilisable :**

Il peut s'agir de la fonte de neiges ou de glaces au moment d'un redoux, de pluies répétées et prolongées ou d'averses relativement courtes qui peuvent toucher la totalité de petits bassins versants de quelques kilomètres carrés.

■ **Le ruissellement :**

Le ruissellement dépend de la nature du sol et de son occupation en surface. Il correspond à la part de l'eau qui n'a pas été interceptée par le feuillage, qui ne s'est pas évaporée et qui n'a pas pu s'infiltrer, ou qui resurgit après infiltration (phénomène de saturation du sol).

■ **Le temps de concentration :**

Le temps de concentration est la durée nécessaire pour qu'une goutte d'eau ayant le plus long chemin hydraulique à parcourir parvienne jusqu'à l'exutoire. Il est donc fonction de la taille et de la forme du bassin versant, de la topographie et de l'occupation des sols.

■ **La propagation de la crue :**

L'eau de ruissellement se rassemble dans un axe drainant où elle forme une crue qui se propage vers l'aval ; la propagation est d'autant plus ralentie que le champ d'écoulement est plus large et que la pente est plus faible.

■ **Le débordement :**

Le débordement se produit quand il y a propagation d'un débit supérieur à celui que peut évacuer le lit mineur.



1.1.2 Les facteurs aggravant les risques :

Les facteurs aggravants sont presque toujours dus à l'intervention de l'homme. Ils résultent notamment de :

■ **l'implantation des personnes et des biens dans le champ d'inondation :**

Non seulement l'exposition aux risques est augmentée mais, de plus, l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation favorise le ruissellement au détriment de l'infiltration et augmente l'intensité des écoulements. L'exploitation des sols a également une incidence : la présence de vignes (avec drainage des eaux de pluie sur les pentes) ou de champs de maïs plutôt que des prairies contribue à un écoulement plus rapide et diminue le temps de concentration des eaux vers l'émissaire.

■ **la défaillance des dispositifs de protection :**

Le rôle de ces dispositifs est limité. Leur efficacité et leur résistance sont fonction de leur mode de construction, de leur gestion et de leur entretien, ainsi que de la crue de référence pour laquelle ils ont été dimensionnés. En outre, la rupture ou la submersion d'une digue peut parfois exposer davantage la plaine alluviale aux inondations que si elle n'était pas protégée.

■ le transport et le dépôt de produits indésirables :

Il arrive que l'inondation emporte puis abandonne sur son parcours des produits polluants ou dangereux, en particulier en zone urbaine. C'est pourquoi il est indispensable que des précautions particulières soient prises concernant leur stockage.

■ la formation et la rupture d'embâcles :

Les matériaux flottants transportés par le courant (arbres, buissons, caravanes, véhicules...) s'accumulent en amont des passages étroits au point de former des barrages qui surélèvent fortement le niveau de l'eau et, en cas de rupture, provoquent une onde puissante et dévastatrice en aval.

■ la surélévation de l'eau en amont des obstacles :

La présence de ponts, remblais ou murs dans le champ d'écoulement provoque une surélévation de l'eau en amont et sur les côtés qui accentue les conséquences de l'inondation : accroissement de la durée de submersion, création de remous et de courants...



1.2 Les conséquences des inondations :

1.2.1 La mise en danger des personnes :

C'est le cas notamment s'il n'existe pas de système d'alerte (annonce de crue) ni d'organisation de l'évacuation des populations, ou si les délais sont trop courts, en particulier lors de crues rapides ou torrentielles. Le danger se manifeste par le risque d'être emporté ou noyé en raison de la hauteur d'eau ou de la vitesse d'écoulement, ainsi que par la durée de l'inondation qui peut conduire à l'isolement de foyers de population.

1.2.2 L'interruption des communications :

En cas d'inondation, il est fréquent que les voies de communication (routes, voies ferrées...) soient coupées, interdisant les déplacements de personnes ou de véhicules. Par ailleurs, les réseaux enterrés ou de surface (téléphone, électricité...) peuvent être perturbés. Or, tout ceci peut avoir des conséquences graves sur la diffusion de l'alerte, l'évacuation des populations et l'organisation des secours.

1.2.3 Les dommages aux biens et aux activités :

Les dégâts occasionnés par les inondations peuvent atteindre des degrés divers, selon que les biens ont été simplement mis en contact avec l'eau (traces d'humidité sur les murs, dépôts de boue) ou qu'ils ont été exposés à des courants ou coulées puissants (destruction partielle ou

totale). Les dommages mobiliers sont plus courants, en particulier en sous-sol et rez-de-chaussée.

Les activités et l'économie sont également touchées en cas d'endommagement du matériel, pertes agricoles, arrêt de la production, impossibilité d'être ravitaillé...

2. La crue de référence du P.P.R.

Certaines petites crues sont fréquentes et ne prêtent pas, ou peu, à conséquence. Les plus grosses crues sont aussi plus rares.

L'établissement d'une chronique historique bien documentée permet d'estimer, par le calcul statistique, de préciser quelles sont les "chances" de voir se reproduire telle intensité de crue dans les années à venir. On établit ainsi la probabilité d'occurrence (ou fréquence) d'une crue et sa période de retour. Par exemple, une crue décennale (ou centennale) est une crue d'une importance telle, qu'elle est susceptible de se reproduire tous les 10 ans (ou 100 ans) en moyenne sur une très longue période.

Comme le prévoient les textes d'application de la loi du 13 juillet 1982, le niveau de risque pris en compte dans le cadre du PPR est le risque centennal, ou, si elle est supérieure, la plus forte crue historique connue.

La crue centennale est la crue théorique qui, chaque année, a une "chance" sur 100 de se produire. Sur une période d'une trentaine d'années (durée de vie minimale d'une construction) la crue centennale a environ une possibilité sur 4 de se produire. S'il s'agit donc bien d'une crue théorique exceptionnelle, la crue centennale est un événement prévisible que l'on se doit de prendre en compte à l'échelle du développement durable d'une commune (il ne s'agit en aucun cas d'une crue maximale, l'occurrence d'une crue supérieure ne pouvant être exclue, mais de la crue de référence suffisamment significative pour servir de base au PPR).



3. Paramètres descriptifs de l'aléa

L'élaboration du PPR se fonde dans sa phase d'analyse de l'aléa sur la synthèse des éléments disponibles :

- Compilation de documents techniques divers ou d'études hydrauliques existantes pour les aspects les plus techniques,
- Enquêtes réalisées sur le terrain afin de rechercher des traces ou des témoignages oraux du niveau atteint par les crues les plus marquantes.

Les paramètres qui sont intégrés prioritairement dans les études du PPR sont ceux qui permettent d'appréhender le niveau de risque induit par une crue :

La hauteur de submersion en est le facteur dominant. Elle est représentative des risques pour les personnes (isolement, noyades) et pour les biens (endommagement) par action directe (dégradation par l'eau) ou indirectement (mise en pression, pollution, court-circuits, etc...). C'est l'un des paramètres les plus aisément accessibles par mesure directe (enquête sur le terrain) ou modélisation hydraulique mathématique.

La vitesse d'écoulement, plus difficile à mesurer, elle peut varier fortement en un même site selon le moment de la crue. Elle caractérise le risque de transport des objets légers ou non arrimés, ou de risque de ravinement de berges ou remblais. Elle a une influence considérable sur la sécurité des personnes.

La durée de submersion. Elle représente la durée pendant laquelle un secteur reste inondé (évacuation gravitaire de l'eau), et est donc significative de la durée d'isolement de personnes ou de dysfonctionnement d'une activité.

4. Typologie de l'aléa:

L'aléa est déterminé par deux méthodes distinctes, selon que l'on se situe en milieu urbain ou en milieu naturel.

4.1 En milieu urbain, la définition de l'aléa résulte d'une modélisation hydraulique qui permet de définir avec précision le degré d'exposition au risque d'inondation. (hauteur d'eau et vitesse d'écoulement)

C'est la combinaison des trois paramètres précités au paragraphe précédent, représentatifs de l'intensité du risque, qui va permettre de classer chaque secteur urbanisé du périmètre d'étude selon un degré d'exposition au risque d'inondation.

4.1.1/ Zone d'écoulement principal = Zone Rouge de risque grave

Est classée en zone de risques graves, une zone dont au moins une des conditions suivantes est valide :

- la hauteur d'eau centennale est égale ou **supérieure à 0,5 m**
- ou
- la vitesse d'écoulement de la crue centennale est **égale ou supérieure à 0,5 m/s** (1,8 km/h)

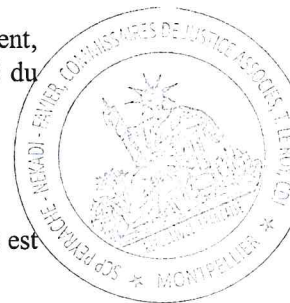
En effet, on considère aujourd'hui que le risque pour les personnes débute à partir d'une hauteur d'eau de 0,50 m. Ce risque est essentiellement lié aux déplacements :

- Routiers (véhicules emportés en tentant de franchir une zone inondée)

- A **0,50 m** une voiture peut être soulevée par l'eau et emportée par le courant aussi faible soit-il.

- **0,50 m** est aussi la limite de déplacement des véhicules d'intervention classiques de secours.

- **Pédestres** : des études basées sur les retours d'expérience des inondations passées, menées par les services de secours (équipement, pompiers, services municipaux...) montrent qu'à partir de 0,50 m d'eau un adulte non entraîné et, a fortiori des enfants, des personnes âgées ou à mobilité réduite, sont mis en danger :



- Fortes difficultés dans leurs déplacements
- Disparition totale du relief (trottoirs, fossés, bouches d'égouts ouvertes, etc...)
- Stress

La préservation des chenaux d'écoulement en période de crue est également prise en compte.

4.1.2/ Zone d'expansion des crues = Zone Bleue de risque important

Est classée en zone de risques importants une zone dont toutes les conditions suivantes sont remplies :

- la hauteur d'eau centennale est **inférieure à 0,5 m**
- et
- la vitesse d'écoulement de la crue centennale est **inférieure à 0,5 m/s (1,8 km/h)**

Il s'agit de zones d'expansion des crues. Le risque, en terme de fréquence de submersion, de hauteur d'eau et de vitesse de courant y est moins important. Elles ne sont donc pas concernées par les crues courantes, cependant elles ont été ou seront submergées lors des crues rares ou exceptionnelles.

4. 2 En milieu naturel, l'aléa est identifié par définition hydro-géomorphologique qui permet la délimitation des trois lits des cours d'eau, lit mineur, lit moyen et lit majeur. Compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver le risque pour les biens et les personnes dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation, il convient:
de préserver le champ d'inondation de la crue, qui joue un rôle majeur pour le stockage et l'écrêtement des eaux, en interdisant toute urbanisation, et de les classer en zone inondable Rouge de risques graves.



5. Zonage réglementaire

Une analyse de l'occupation du sol **en situation actuelle** permet de délimiter la zone inondable naturelle et la zone inondable urbanisée. Les zones d'aléa bleues et rouges sont alors subdivisées selon leur type d'occupation du sol.

On distingue quatre types de zones réglementaires :

(le détail du contenu réglementaire de ces zones est donné dans la partie réglementaire)

- **La zone rouge R** : zone inondable naturelle, non urbanisée. Il s'agit de zones d'expansion de crues qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre

écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues.

Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

- La zone rouge RU1 : zone de fort écoulement mais qui est déjà urbanisée. Dans cette zone, compte tenu des risques graves liés aux crues, la logique de prévention du risque doit prédominer : toute nouvelle construction est interdite. Des dispositions spécifiques permettent toutefois de prendre en compte l'évolution du bâti existant.
- La zone bleue Bu : c'est une zone d'expansion des crues qui couvre des secteurs déjà fortement urbanisés. Dans ces secteurs, les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m en crue centennale et les vitesses inférieures à 0,50 m/s. Pour cette zone BU, les mesures constructives de protection individuelle ou collective peuvent réduire ou supprimer les conséquences dommageables d'une crue.
- La zone bleue Bn : c'est une zone d'expansion des crues, non urbanisée. Dans ces secteurs, les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m en crue centennale et les vitesses inférieures à 0,50 m/s. Il faut absolument la préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues.

Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.



C/ LES AUTRES MESURES DE PREVENTION POUR LA COLLECTIVITE

1. Maîtrise des écoulements pluviaux

La maîtrise des eaux pluviales, y compris face à des événements exceptionnels d'occurrence centennale, constitue un enjeu majeur pour la protection des zones habitées. Une attention particulière doit être portée par les communes sur la limitation des ruissellements engendrés par une imperméabilisation excessive des sols dans le cadre d'urbanisations nouvelles.

Conformément à l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau, les communes ou leurs groupements doivent délimiter :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales.

En application du SDAGE RMC, les mesures visant à limiter les ruissellements doivent être absolument favorisées :

- limitation de l'imperméabilisation
- rétention à la parcelle
- dispositifs de stockage des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, chaussées réservoirs...)

2. Protection des lieux habités

Conformément à l'article 31 de la loi 92-3 sur l'eau, les collectivités territoriales ou leurs groupement peuvent, dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général, étudier et entreprendre des travaux de protection contre les inondations.

En application du SDAGE RMC, ces travaux doivent être limités à la protection des zones densément urbanisées. Ils doivent faire l'objet dans le cadre des procédures d'autorisation liées à l'application de la loi sur l'eau, d'une analyse suffisamment globale pour permettre d'appréhender leur impact à l'amont comme à l'aval, tant sur le plan hydraulique que sur celui de la préservation des milieux aquatiques. Les ouvrages laissant aux cours d'eau la plus grande liberté doivent être préférés aux endiguements étroits en bordure du lit mineur.

Si des travaux de protection sont dans la plupart des cas envisageables, il convient de garder à l'esprit que ces protections restent dans tous les cas limitées : l'occurrence d'une crue dépassant la crue de projet ne saurait être écartée.

Dans le cadre du plan Barnier pour la restauration des rivières et la protection des lieux densément urbanisés, l'Etat est susceptible de contribuer au financement de tels travaux.

3. Information préventive

En application des textes relatifs à l'information préventive sur les risques technologiques et naturels majeurs :

- Loi n° 87-565 du 22 juillet 87 (article 21),
- Décret n° 90-918 du 11 octobre 1990,
- Circulaire n° 91-43 du 10 mai 1991,

tous les citoyens ont droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles.



Le P.P.R. répond pour partie à une première information concernant le risque auquel les citoyens sont soumis. Le Décret du 11 octobre 1990 liste les moyens d'actions suivants qui seront mis en oeuvre après approbation du P.P.R. :

- **Un dossier du préfet** qui a pour objet :

De rappeler les risques auxquels les habitants peuvent être confrontés ainsi que leurs conséquences prévisibles pour les personnes et les biens. Il expose les informations techniques sur les risques majeurs consignées dans le P.P.R. établi conformément au décret du 5 octobre 1995.

De présenter les documents d'urbanisme approuvés tels que le P.P.R. qui déterminent les différentes zones soumises à un risque naturel prévisible ainsi que les mesures de sauvegarde prévues pour limiter leur effets.

Ce document de prévention contient des informations techniques sur les phénomènes naturels étudiés et édicte des règles d'urbanisme ou de construction fixant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

- **Un dossier du Maire** qui traduit sous une forme accessible au public, les mesures de sauvegarde répondant aux risques recensés sur la commune, et les différentes mesures que la commune a prises en fonction de ses pouvoirs de police. La mairie doit faire connaître à la population l'existence de ces documents, par un affichage de deux mois.

Les deux documents doivent être consultables en Mairie. Le Maire doit faire connaître l'existence de ces dossiers synthétiques au public, par voie d'affichage en Mairie pendant deux mois.

Le Maire établit également un document d'information qui recense les mesures de sauvegarde répondant au risque sur le territoire de la commune.



4. Mesures de sauvegarde

Ces mesures qui relèvent de la compétence des pouvoirs de police et du Maire doivent être listées dans un document qui doit contenir les éléments suivants :

a - **Un plan de prévention** qui fixe l'organisation des secours à mettre en place et prévoit

:

– la mise en place d'un système d'alerte aux crues

- précise le rôle des employés municipaux avec l'instauration d'un tour de garde 24 h/24
- indique un itinéraire d'évacuation reporté sur un plan, avec un lieu de rapatriement désigné, situé sur un point haut de la commune
- détermine les moyens à mettre en oeuvre pour la mise en alerte : (véhicules, haut-parleurs, éclairages...)
- établit la liste des personnes impliquées dans ces différentes missions
- la liste des travaux à réaliser pour se protéger des crues.

b - Un plan de secours qui doit recenser :

- les mesures de sauvegarde correspondant au risque sur le territoire de la commune
- les consignes de sécurité

Ce plan de secours mis en oeuvre doit également contenir :

- la liste des services médicaux à prévenir (SAMU, médecins)
- les différentes liaisons avec les services de secours : pompiers, gendarmerie, SAMU et, suivant l'importance de la crue : le service de sécurité civile de la préfecture du département
- les moyens de communication : liaisons téléphoniques ou radio (prévoir des moyens de transmission qui permettent de passer des messages même si le réseau des Télécom est endommagé)
- les moyens d'évacuation : barques ...
- des cartes IGN permettant de situer la crue et de suivre son évolution

Ces documents complémentaires devront être élaborés en prolongement de l'élaboration du P.P.R.



II. - LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION DE LA VALLEE DU COULAZOU

A/ LE CONTEXTE

1/ Définition du périmètre couvert

La Mosson prend sa source sur la commune de Montarnaud et se jette dans le Lez peu avant l'étang de l'Arnel, une quarantaine de kilomètres plus bas. Elle irrigue les communes de l'Ouest

de l'agglomération montpelliéraine et présente un bassin versant de 340 à 390 km², selon que l'on inclut ou non les zones karstifiées situées à l'amont du bassin (ruisseau de l'Arnède).

L'étude du risque d'inondation concernant la vallée de la Mosson a déjà fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur la partie amont du bassin versant, il couvre les communes de Montarnaud, Vailhauquès, Murles, Combaillaux, Grabels, Juvignac, Saint-Georges d'Orques. Les cours d'eau concernés sont la Mosson et ses affluents : ruisseau de Garonne, Arnède, Prade, Rieu Querelle, Balajade, Pezouillet, Rieumassel, Courpouiran, Fosse, Lasséderon, Brue et affluents, Coulazou et affluents, Rieucoulon.

Trois P.P.R. ont été prescrits par Arrêté Préfectoral du 12/10/2000 sur la partie aval du bassin de la Mosson :

1. Un sur la Vallée de la Brue qui concerne les communes de Pignan, Saussan et Murviel les Montpellier.
2. Un second sur la Vallée de Coulazou, qui concerne les communes de Cournonsec, Cournonterral et Fabrègues.
3. Un troisième sur la Basse Vallée de la Mosson, qui concerne les communes de Lavérune, Saint Jean de Védas et Villeneuve les Maguelonne.

Le présent rapport concerne le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Coulazou, soit les communes de Cournonsec, Cournonterral et Fabrègues.

2/ Occupation du sol

Jusque dans les années 1960, la vallée de la Mosson a conservé un aspect semi-rural. Par la suite, l'extension progressive des périmètres urbanisés a entraîné une augmentation de l'imperméabilisation des sols, donc des débits de crue et des dégâts occasionnés par ces crues. L'occupation du sol est inhérente aux caractéristiques géologiques et structurales du bassin versant :

- La partie nord du bassin (ruisseaux de l'Arnède et de Garonne), au relief marqué, est couverte de maquis (chêne vert essentiellement).
- Plus au sud, les dépressions sont occupées essentiellement par la culture de la vigne (bassin amont de la Mosson et du Coulazou, ainsi que de celui du Pézouillet et du Rieumassel).
- A hauteur du pli de Montpellier, les entablements calcaires supportent une végétation plus basse de type garrigue ; cela concerne le cours moyen du Coulazou et de la Mosson, le cours amont du Lasséderon et de la Fosse et celui du Courpouiran.
- La plaine de Fabrègues, au sud, constitue le principal pôle d'activité : la vigne occupe 90 % des terres cultivables. Les villages situés à proximité de Montpellier (Juvignac, St Georges d'Orques, Pignan, Saussan, Fabrègues, Lavérune, St Jean de Védas, Lattes) connaissent une urbanisation croissante. Cette unité morphologique concerne le cours aval du Coulazou et de la Mosson, du Lasséderon et de la Fosse, celui de la Brue et du Rieucoulon.
- Au sud, garrigue et maquis couvrent le massif de la Gardiole, classé en site protégé.

3/ Contexte climatologique

Le secteur d'étude est situé dans une région dont le climat est à nette tendance méditerranéenne; les fréquentes sécheresses estivales et les orages très violents sont les traits les plus connus.

En effet, en région méditerranéenne, la présence de la mer et de massifs montagneux proches, associée à la circulation générale des masses atmosphériques sur l'Europe du Nord sont à l'origine des situations météorologiques spécifiques génératrices de pluies localisées de très forte intensité (plus de 300 mm en quelques heures) qui provoquent souvent des inondations catastrophiques mais de courtes durées.

La pluviométrie de cette région est donc marquée par de fortes variations selon la situation par rapport aux reliefs, au littoral, et selon la saison (voir ci-joint carte des isohyètes sur le département ainsi que les histogrammes de répartition des pluies selon le mois).

Un inventaire mené par Météo France et le Ministère de l'Environnement a recensé, entre 1958 et 1994, 34 situations à précipitations diluviennes (plus de 200 mm en 24 heures) sur le département de l'Hérault sur un total de 119 sur l'ensemble du pourtour méditerranéen.

Quelques pluies observées sur le seul département de l'Hérault permettent de mieux juger, au travers de quelques chiffres, de l'intensité de ces précipitations:

Hauteur précipitée (mm)	Durée de l'épisode (h)	Date	Lieu
110	0.5	23/06/1868	Villeneuve
100	1	26/10/1979	Montpellier
130	1	22/09/1993	Castelnau-le-Lez
160	1	26/10/1860	Clermont l'Hérault
185	2	01/10/1865	Villeneuve
190	2	12/10/1971	St-Gély du Fesc
302	4	23/10/1976	Les Matelles
400	4	23/10/1976	St-Jean de Cuculles
250	5	05/12/1987	Aigues-Vives
342	8	26/09/1992	Cazouls les Béziers
950	10	29/09/1900	Valleraugue
447	18	22/09/1992	Le Caylar

(Source: Fortes Précipitations dans le sud de la France; M. Desbordes & J.M.Masson; 1994; Société Hydrotechnique de France).

La pluviométrie sur le bassin de la Mosson est influencée par la présence des montagnes Cévenoles au nord du département, pouvant occasionner des pluies de très forte intensité, généralement durant la période septembre/octobre, au cours d'épisodes dits cévenols : la hauteur de pluie décennale journalière est ainsi estimée à environ 150 mm à la station de Montpellier Bel-Air, et la hauteur de pluie centennale journalière à 260 mm.

S'agissant d'événements extrêmes mais de courte durée et dont la localisation spatiale souvent réduite semble, au regard des études actuelles, quelque peu aléatoire, ces pluies passent fréquemment au travers des mailles des réseaux ponctuels d'observation, ce qui conduit



trop souvent à leur attribuer des périodes de retour exceptionnelles, c'est à dire des probabilités d'occurrence extrêmement faibles.

Or, la recrudescence de tels événements, observés ces dernières années sur le midi méditerranéen, les derniers travaux de recherche en la matière montrent qu'il s'agit en réalité de phénomènes régionalement fréquents mais dont la probabilité d'apparition locale ne peut être estimée de façon fiable à partir des séries d'observation encore trop courtes; de fait, ces pluies sont jugées parfois un peu trop hâtivement comme exceptionnelles et par suite non prises en compte le plus souvent, jusqu'à il y a à peine quelques années, dans les problèmes d'aménagement hydraulique.

Ce type d'événement météorologique peut engendrer, en fonction de son intensité, de son étendue et de sa durée, soit une crue des cours d'eaux principaux, soit d'importants phénomènes de ruissellement pluvial. Ce risque de ruissellement s'avère de plus en plus prégnant du fait de l'imperméabilisation croissante des sols et des modifications des axes naturels d'écoulement, ce qui implique qu'une grande attention soit portée à ces problèmes, soit dans le PPR lui même, soit au travers de l'application de la loi sur l'eau (zonages d'assainissement au titre de l'article 35, procédures de déclaration ou d'autorisation au sens de l'article 10), notamment en favorisant les dispositifs de rétention et en veillant à préserver les axes d'écoulement principaux.

Contrairement à ce qui est couramment avancé, les risques en plaine et sur le littoral (pour une altitude inférieure à 200 m) sont aussi importants que sur les reliefs.

Les situations automnales (Septembre/Octobre/Novembre) représentent environ 70% de ces événements dont 90% sont même concentrés entre le 15 septembre et le 15 novembre qui constitue de loin la période la plus sensible. Les risques sont faibles de mars à août avec environ 15% des événements pour 6 mois complets.

Cette répartition saisonnière des événements climatiques intenses à l'origine des crues des principaux cours d'eau du département comme phénomènes de ruissellement pluvial est à l'origine de mesures préventives du P.P.R. régissant les activités saisonnières.

4/ Contexte hydrologique

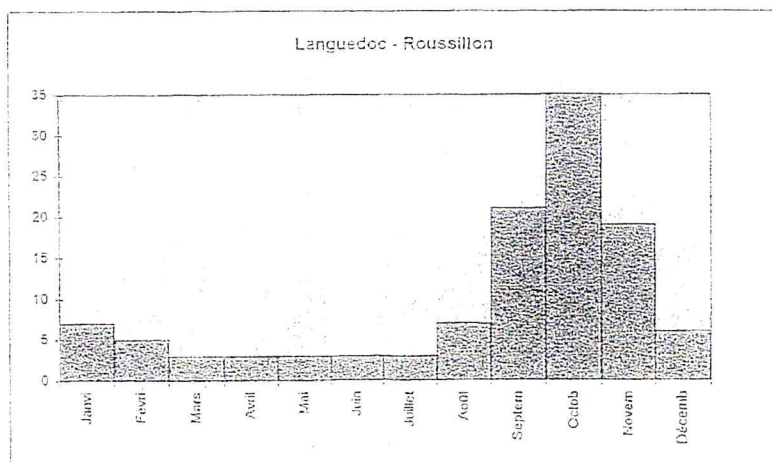
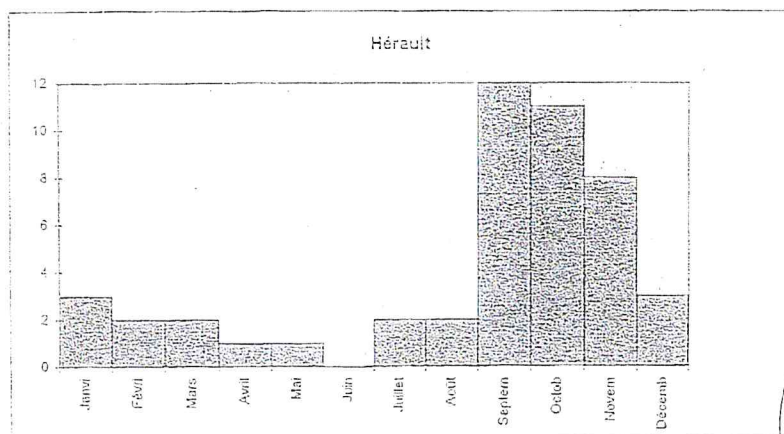
Une estimation du débit centennal de pointe a été réalisée grâce à différentes méthodes de calcul, à partir :

- des caractéristiques topographiques des bassins versants,
- de la valeur de la pluie décennale et de la pluie centennale journalières,
- d'un coefficient de ruissellement centennal.

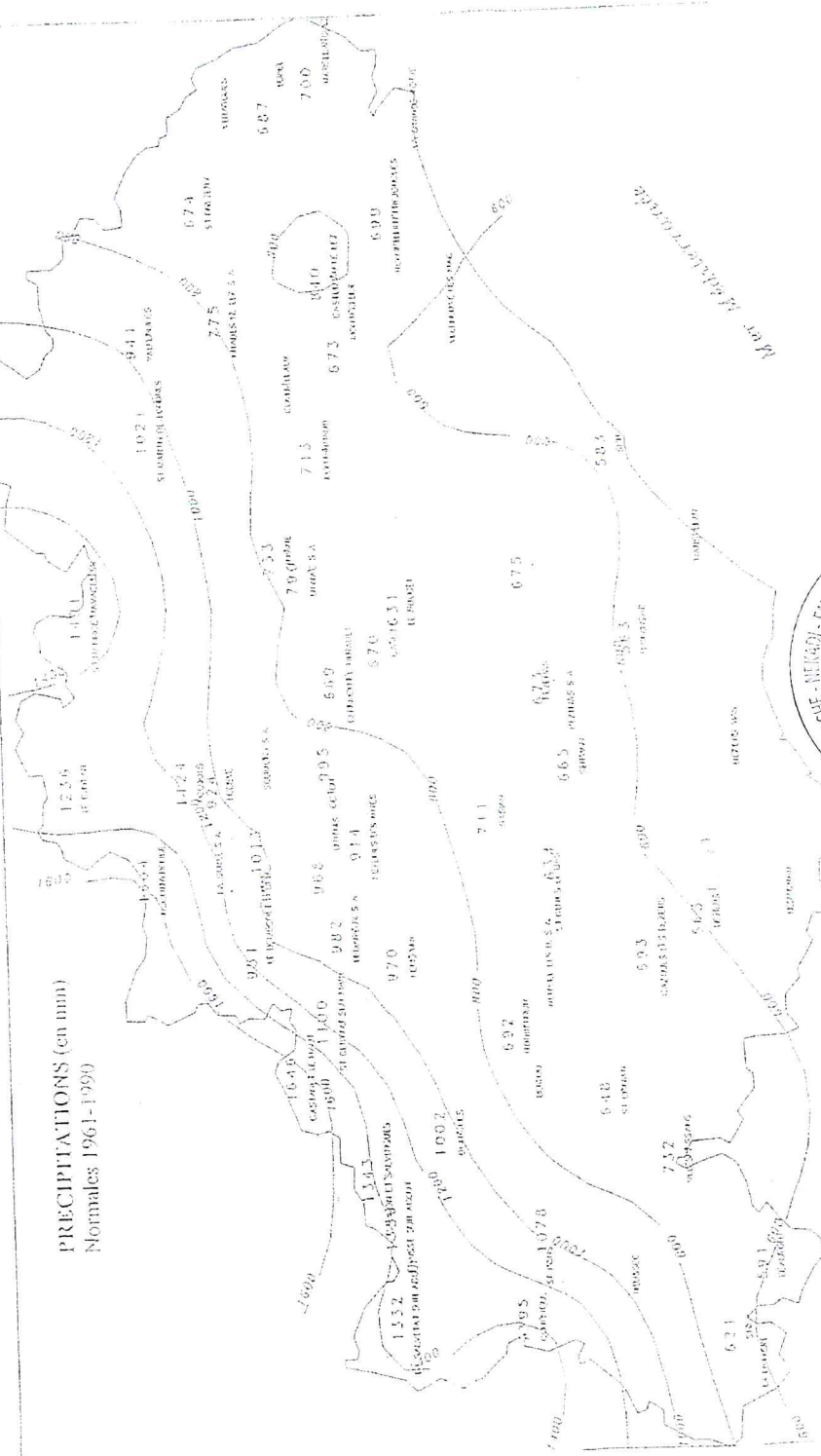


Répartition mensuelle des pluies diluviennes entre 1940 et 1954

	Janvi	Févr	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septem	Octob	Novem	Décemb
Hérault	3	2	2	1	1	0	2	2	12	11	8	3
L.R	7	5	3	3	3	3	3	7	21	35	19	6



17



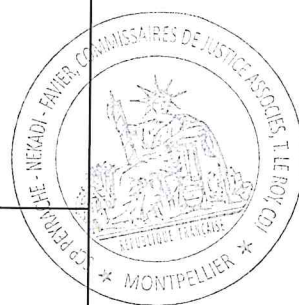
Les ruissellements sont fonction :

- des facteurs naturels : - nature géologique et pédologique des terrains traversés, état de saturation
 - pente des terrains
- des facteurs humains : taux d'urbanisation et d'imperméabilisation

Un coefficient de ruissellement a ainsi été affecté à chacun des sous-bassins versants de la Mosson pour une pluie centennale.

Calcul des débits centennaux en différents points du bassin

Situation	Surf (km ²)	Long (km)	Pente (%)	Coeff ruissellement	Débit centennal (m ³ /s)
Garonne à Montarnaud	17,3	7,6	1,4	0,60	59
Rau Mages	7,7	3,5	1,1	0,40	52
Arnède	18,6	7,3	1,2	0,60	113
Prade	3,5	3,5	1,4	0,40	28
Rau combals	1,0	0,8	3,1	0,60	16
Rieu Querelle	3,9	4,2	1,5	0,40	30
Rieumassel	5,3	3,3	1,2	0,60	28
Balajade	1,7	2,43	3,7	0,60	18
Pezouillet	9,7	6,5	1,5	0,40	62
Courpouiran	4,7	5,0	1,4	0,60	35
La Fosse	8,6	8,3	1,3	0,60	57
Lasséderon à St Martin	15,5	9	0,9	0,40	57
Lasséderon à la Mosson	21,4	12,8	0,9	0,40	73
Brue à la Mosson	23,6	8,6	1,0	0,40	76
Vertoublanc	7,5	6,4	1,6	0,40	48
Coulazou	86,0	27,0	0,7	0,40	200
(Rau de Billière)	11,6	5,9	1,9	0,40	44
Merdanson	5,7	5,6	0,4	0,40	41
Aigarelle	16,6	7,0	0,6		58
Rieu Coulon à l'A9	10,3	3,8	1,1	0,60	52
Rieu Coulon à la Mosson	28,0	8,2	0,6	/	11
Lantissargues à l'A9	5,4	2,0	0,3	0,60	53
Lantissargues aval bassins	5,7	2,3	0,2	/	21
Rondelet à l'A9	2,8	2,3	0,4	0,60	23
Rondelet à la RD132	3,5	3,1	0,4	/	5
Mosson à Montarnaud	1,9	2,2	2,9	0,50	30
Mosson à Grabels	150,0	25,0	1,0	0,35	297
Mosson à Juvignac	180,0	31,7	0,8	0,35	371
Mosson à St Jean de Védas	306,0	41,5	0,5	0,35	525



5/ Historique des crues

De mémoire d'homme, les crues principales sur le bassin de la Mosson ont été les suivantes :

- **1907** : A St Jean de Védas, au lieu-dit "Puech Redon", le pilier ayant lâché, le pont SNCF sur la Mosson a été emporté.

- **1909** : A Juvignac, il reste des repères sur l'ancien établissement d'eaux thermales, au domaine de Font Caude. L'eau avait dépassé les 2 mètres par rapport au sol à cet endroit.
- **1933** : Les 26 et 27 septembre, se produisit une crue générale sur le bassin ayant causé de nombreux dégâts. Elle correspond à la plus forte crue vécue par les personnes encore en vie.
 - ⇒ A Grabels, au carrefour de la R.D. 102 et de la R.D. 127, l'eau arrivait au pied du talus, derrière la croix. L'écurie du château était inondée. Au moulin "La Grave" au confluent du Rieumassel avec la Mosson, l'eau arrivait au ras du toit.
 - ⇒ A St Jean de Védas, au lieu-dit "ancienne poste" sur la RN 113, il y avait 0,80 m dans la cuisine de la maison et l'eau arrivait sur la route de la distillerie. Au "Pont de Barre" sur la RN 113, la Mosson passait par dessus le pont.
 - ⇒ A Lavérune, le mur du jardin du Mas de Chot s'est effondré à cause de la crue.
- **1971** : ⇒ A Juvignac, au n° 8 rue de la Mosson, l'eau recouvrait une voiture. En 1992, le propriétaire déclarait que depuis 1966 l'eau était rentrée trois fois dans sa cour. Rue du marquis de St Maurice, l'eau atteignait l'entrée du bar "Mon Désir".
 - ⇒ A St Jean de Védas, R.D. n° 5, on ne voyait que le sommet de la chaussée sur le pont sur la Mosson. Un bus est resté bloqué.
- **1976** : ⇒ A Grabels, l'eau arrivait jusqu'au château. Au moulin "La Grave" au confluent du Rieumassel avec la Mosson, l'eau passait au-dessus de la boîte à lettre, c'est à dire qu'elle atteignait 1,75 m à partir du seuil du portail. Dans le lotissement "Les Cigales" au niveau de la placette aval, il y avait 1 m d'eau. Face à l'entrée du lotissement, sur le R.D. 127, 0,45 m d'eau recouvraient la chaussée, alors que 0,30 m étaient relevés sur le C.D. 127 E vers la R.N. 986 à hauteur du ponceau sur le Rieumassel. Au lieu-dit "Le Franquet", il a été relevé 1,20 m sur le chemin, au niveau du ponceau sur le Rieumassel. Au n° 9 du lotissement "Le Rio", l'eau arrivait sur le seuil de la maison.
- **1982** : De nombreux repères de crue sont visibles.
- **1984** : De nombreux repères de crue sont visibles.
- **1987** : ⇒ A Grabels, au niveau du pont sur le Rieumassel, sur le C.V.O. n° 14, l'eau est montée jusqu'en haut de la niche EDF. Cette même année, l'eau est montée 8 fois sur la route.
 - ⇒ A Lavérune, à l'ancien moulin du Mas de Tourtorel, l'eau atteignait la porte de la menuiserie.
 - ⇒ A Saussan, il y avait de l'eau dans la cave du "Bar Resto" au Pont de Barre, R.N. 113.
- **1994** : Les plus forts débits semblent avoir été observés à l'aval (pont autoroute-Villeneuve).



B/ ANALYSE DU RISQUE AU NIVEAU COMMUNAL

1/Cournonsec :

Cette commune est principalement concernée par le ruisseau de la Billière et de la Vène:

La Billière. Son bassin versant, de nature Karstique est essentiellement rural avec une couverture végétale constituée de garrigues. Au droit de la RD 5, il a pour caractéristiques: une superficie de 11 km², une longueur de 5,5 km et une pente pondérée de 0,023m/m.

Son débit centennal calculé pour la crue centennale est de 99m³/s.

Le lit de la Billière a une capacité avant débordements de 50 m³/s; il a une configuration en toit. Pour des débits supérieurs, les premiers débordements se font en rive gauche vers Cournonterral, et ensuite vers Cournonsec. Pour la crue centennale ou rare, qui a été modélisée, ce sont 60m³/s qui passent dans le lit mineur, 25 m³/s qui débordent en rive gauche et 5m³/s en rive droite.

Le débit de 5m³/s coté Cournonsec, transite par les rues, sans regagner le lit mineur qui est en toit. Les plus forts débordements sur Cournonsec ont atteint la route de Cournonterral à Cournonsec, mais ne sont pas rentrés dans l'agglomération.

La Vène, prend sa source sur la commune de Cournonsec. Son bassin versant ruisselle beaucoup plus que la Billière, mais les débordements touchent uniquement des zones rurales. La Vène reçoit en plus de son bassin versant une partie des débits de la Billière, via le ruisseau de la Maïre.

2/Cournonterral :

a) La Billière:

Le village de Cournonterral a été inondé à deux reprises par le débordement de la Billière provoqué par des embâcles au droit de l'ouvrage sous l'ancienne voie SNCF.

Depuis, des travaux ont été réalisés, mais à priori, les ouvrages n'ont pas été modifiés.

Des débordements se produisent en l'aval de l'ouvrage de la RD5 en rive gauche. Ils rejoignent ceux qui se sont produits à l'amont, transitent par les rues de Cournonterral, et traversent l'agglomération, sans pouvoir rejoindre le ruisseau.

Ce sont essentiellement les rues qui servent de vecteur aux écoulements, avec des hauteurs d'eau de l'ordre de 0,20m à 0,50m mais les vitesses peuvent être très fortes étant donné la forte pente des rues (1%).

b) Le Coulazou :

Le Coulazou est déjà arrivé deux fois aux pieds des remparts de la ville en 1962. Le hameau de la tuilerie basse situé à l'aval de la ville a déjà été complètement inondé (1907, 1962)

Au droit de l'agglomération le ruisseau du Coulazou a été modélisé, afin de définir avec précision les secteurs de risques par rapport aux zones déjà urbanisées, et plus particulièrement sur le lotissement situé en bordure de la RD5, au nord de l'agglomération.



3/ Fabrègues :

La commune de Fabrègues est principalement concernée par les ruisseaux du Coulazou et du Merdanson, qui traversent la zone urbanisée.

- a) *Le Merdanson* est un affluent en rive droite du Coulazou, dont la confluence se situe dans l'agglomération de Fabrègues.

Le Merdanson déborde en rive droite comme en rive gauche dans la zone agglomérée. Une vingtaine d'habitations se situent dans la zone de risques graves.

Le débit de pointe calculé à l'exutoire (confluence avec le Coulazou) est de $64\text{m}^3/\text{s}$.

Une étude de protection contre les crues du Merdanson , avec des 3 propositions d'aménagements a été réalisée par le BCEOM en Mars 2000 , à la demande de la municipalité de Fabrègues.

b) *Le Coulazou* :

Une étude a été réalisée en 1994 par le BCEOM après la crue de 1984 qui a inondé fortement des extensions récentes du village, notamment en rive gauche. Dans le cadre de cette étude, le débit centennal du Coulazou a été estimé entre 200 et $400\text{m}^3/\text{s}$, cet intervalle d'incertitude résultant de la nature karstique du bassin amont, l'importance du ruissellement variant notablement suivant l'état de saturation des sols.

A la suite de cette étude, d'importants travaux ont été menés, comprenant le recalibrage du Coulazou au droit de la zone agglomérée, la suppression de méandres ainsi que l'édification de digues de protection. Le débit de projet était de $150\text{m}^3/\text{s}$.

Du fait de ces travaux de protection et de l'incertitude sur les débits à prendre en compte, d'importants effets de seuil peuvent se produire en fonction de l'importance de la crue et du bon fonctionnement des ouvrages.

Afin de prendre suffisamment en compte ces effets, et dans une logique de développement durable, les principes de détermination de l'aléa et du zonage réglementaire décrit pages 8 et 9 ont été envisagés comme suit :

- **Zone de risques graves,**
 - pour les secteurs où les hauteurs d'eau calculées sont supérieures à 0,50m pour une crue de $200\text{m}^3/\text{s}$
 - pour les secteurs où les hauteurs d'eau calculées dépassent 1 mètre pour une crue de $400\text{m}^3/\text{s}$.
- **Zone de risques importants,**
 - pour le reste des secteurs où la hauteur d'eau est inférieure à 0,50m.

III. - TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le Plan de Prévention des Risques Naturels qui vaut **Servitude d'Utilité Publique** comporte les documents suivants :

- un rapport de présentation
- un règlement
- des plans de zonage
- des pièces annexes : cartes d'aléa et informations diverses.

A/ LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Deux types de zones sont reportées sur les cartes de zonage au 1/5000^{ème} :

Les zones **ROUGES** et **BLEUES**, qui sont chacune subdivisées selon qu'elles soient **naturelles** ou urbanisées, et définies :

- En secteur "R" pour les zones Rouges Naturelles,
- En secteur "RU1" pour les zones Rouges Urbanisées
- En secteur "BU" pour les zones Bleues Urbanisées.
- En secteur "BN" pour les zones Bleues Naturelles

- **Sont classées en zone rouge R** : les zones non urbanisées qui correspondent soit :
 - à une zone de fort écoulement où les hauteurs d'eau sont supérieures à 0,50m ou les vitesses supérieures à 0,50m/s sur les secteurs modélisés,
 - à une définition géomorphologique, pour les secteurs naturels sans enjeu,
 - à une bande non aedificandi de part et d'autre des cours d'eau non étudiés.
 - à des zones d'expansion de crues, non urbanisées, qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crue et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues. Toute urbanisation y est interdite.

L'objectif du règlement dans cette zone est de permettre l'entretien et la gestion des bâtiments et activités existants, mais sous la stricte condition de ne pas aggraver la situation actuelle.

Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

- **Sont classées en zone rouge RU 1** : les zones urbanisées qui correspondent à une zone de fort écoulement où les hauteurs d'eau sont supérieures à 0,50m ou les vitesses supérieures à 0,50m/s pour les secteurs modélisés.

Dans cette zone où les impératifs de prévention du risque prédominent sur la logique urbaine, toute nouvelle construction est interdite. Le règlement a pour but de permettre l'entretien et la gestion des bâtiments et activités existants et de permettre une évolution du tissu urbain existant, mais à la condition de ne pas aggraver la situation actuelle. Aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

- **Sont classées en zone Bleue BU** : les zones urbanisées définies selon les critères précédent, ou lorsqu'il s'agit d'un risque d'inondation lié au ruissellement pluvial urbain.



- **Sont classées en zone bleue BN** : les zones non urbanisées qui correspondent à une zone d'expansion de crues, où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50m ou les vitesses inférieures à 0,50m/s sur les secteurs modélisés.

Ces zones non urbanisées, doivent absolument être préservées afin de laisser le libre écoulement des eaux de crue et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues. Toute urbanisation y est interdite.

L'objectif du règlement dans cette zone est de permettre l'entretien et la gestion des bâtiments et activités existants, mais sous la stricte condition de ne pas aggraver la situation actuelle.

Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

Il est procédé à un zonage du risque commune par commune :

1. **Cournonsec**

Trois types de zones ont été définis sur la commune de Cournonsec :

- **Sont classées en zone rouge R**, qui correspond à des zones inondables naturelles, non urbanisée
- Le champ d'inondation du la Vène défini par géomorphologie.
- **Est classée en zone bleue BU**, le **secteur urbanisé**, situé dans le champ d'inondation de la Billière, sur lequel les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s.
- **Est classé en zone bleue BU1**, le **secteur partiellement urbanisé**, situé dans le champ d'inondation de la Billière, sur lesquels les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s. Ils correspondent aux voiries et à une zone d'écoulement superficiel située au nord de la déviation de Cournonsec (RD5).

2. **Cournonterral**

Deux types de zones ont été définis sur la commune de Cournonterral :

- **Sont classées en zone rouge R** :

- Une bande non aedificandi de 10m de part et d'autre de l'axe des ruisseaux qui traversent le territoire communal, et situés essentiellement en zone naturelle.
- Une zone naturelle en bordure du ruisseau du Coulazou défini par géomorphologie pour la partie Nord de la commune, et modélisée pour la partie située à proximité de l'agglomération.
- Une zone naturelle située en bordure du ruisseau de la Billière, en limite Sud de la commune et pour laquelle les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau supérieure à 0,50m ou une vitesse supérieure à 0,50m/s



Aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée dans cette zone, de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

■ **Sont classées en zone RU 1 :**

- Une zone urbanisée correspondant à un lotissement, en bordure de la RD5 située dans le champ d'inondation du Coulazou, où les hauteurs d'eau dépassent 1m en crue centennale.
- Les voiries de l'agglomération, qui servent de vecteur aux écoulements des crues, avec des vitesses importantes, supérieures à 1m/s.

Dans cette zone où les impératifs de prévention du risque prédomine sur la logique urbaine, toute nouvelle construction est interdite.

■ **Est classée en zone BU :**

- La zone urbanisée comprise entre le centre ancien et la déviation de Courmonterral (RD5), et située dans le champ d'inondation de la Billière . Sur ce secteur, les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s. Dans cette zone , la construction peut être autorisée sous conditions.

3. Fabrègues

Quatre types de zone ont été définis sur la commune de Fabrègues :

■ **Sont classées en zone rouge R**, qui correspond à une zone de fort écoulement, **non** urbanisée

- Le champ d'inondation du Merdanson, défini dans étude BCEOM du mois de mars 2000 relative à la protection contre les inondations du Merdanson , sur lequel les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau supérieure à 0,50m ou une vitesse supérieure à 0,50m/s
- Le champ d'inondation du Coulazou, défini dans l' étude réalisée par le BCEOM en 1994 , sur lequel les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau supérieure à 0,50m ou une vitesse supérieure à 0,50m/s .

■ **Sont classés en zone rouge RU1**, qui correspond à une zone urbanisée sur laquelle les hauteurs d'eau sont supérieures à 0,50m ou les vitesses supérieures à 0,50m/s:

• Les secteurs urbanisés situés dans le champ d'inondation du **Merdanson**, et pour lesquels les résultats de la modélisation donnent des hauteurs d'eau supérieures à 0,50m ou des vitesses supérieures à 0,50m..

- Les secteurs urbanisés situés dans le champ d'inondation du **Coulazou**, définis selon les critères suivants:
 - pour les secteurs où les hauteurs d'eau calculées sont supérieures à 0,50m pour une crue de 200m³/s
 - pour les secteurs où les hauteurs d'eau calculées dépassent 1 mètre pour une crue de 400 m³/s.



■ **Sont classés en zone bleue BN**, Les secteurs **non urbanisés**, situés dans le champ d'inondation du Merdanson, sur lesquels les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s.

■ **Sont classés en zone bleue BU**,

- Les secteurs **urbanisés**, situés dans le champ d'inondation du **Merdanson**, sur lesquels les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s.
- Les secteurs **urbanisés**, situés dans le champ d'inondation du **Coulazou**, sur lesquels les résultats de la modélisation de la crue calculée à 400m³/s donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s.

Par mesure de précaution, les cotes de référence à prendre en compte pour caler les planchers des bâtiments seront les cotes de la crue de 400m³/s



B/ LE REGLEMENT

- Les "**Dispositions constructives**" sont applicables sur toute la zone inondable (rouge ou bleue) aux projets de construction ou activités futures comme aux bâti ou des ouvrages existants. Même si elles n'ont pas un caractère strictement réglementaire au sens du code de l'urbanisme, leurs mise en œuvre, sous la responsabilité du Maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, est impérative pour assurer la protection des ouvrages et constructions.
- Les "**clauses réglementaires**" ont un caractère **obligatoire** et s'appliquent impérativement à toute utilisation ou occupation du sol, ainsi qu'à la gestion des biens existants. Pour chacune des zones rouges ou bleues, un corps de règles a été établi.

Le règlement, présenté sous forme de tableau, est structuré, pour chaque zone rouge ou bleue, en 2 chapitres :

- **SONT INTERDITS** qui liste les activités interdites,

■ **SONT ADMIS** qui précise sous quelles conditions des activités peuvent être admises,

Dans chacun de ces chapitres, les règles sont regroupées selon 4 objectifs principaux, qui ont motivé la rédaction de ces prescriptions. Les objectifs énumérés ci-après sont rappelés pour mémoire en marge du règlement.

1er objectif : REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES SITUES EN ZONE INONDABLE ET MISE EN SECURITE DES PERSONNES

CLAUSES REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS DESTINEES A :

- Interdire ou réglementer certaines occupations ou utilisations du sol ;
- Réduire la vulnérabilité des constructions en assurant leur étanchéité jusqu'à une hauteur suffisante ou en limitant l'impact de l'eau sur le bâti ;
- Réduire la vulnérabilité des biens déplaçables ;
- Réduire la vulnérabilité des stocks et matières sensibles à l'humidité ;
- Eviter l'affouillement des constructions.

2ème objectif : MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES POUR EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION

CLAUSES REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS DESTINEES A :

- Eviter toute aggravation des écoulements dans le lit majeur ;
- Eviter l'imperméabilisation des sols ;
- Conserver les surfaces naturelles de rétention ;
- Limiter le ruissellement dans le bassin versant ;
- Stabiliser les berges.



3ème objectif : REDUIRE OU SUPPRIMER LES RISQUES INDUITS

CLAUSES REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS DESTINEES A :

- Empêcher les pollutions liées aux crues ;
- Eviter les désordres importants dus aux équipements et établissements les plus sensibles ;

4ème objectif : FACILITER L'ORGANISATION DES SECOURS

CLAUSES REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS DESTINEES A :

- Faciliter l'accès ;
- Faciliter l'information (système d'alerte) ;
- Faciliter la connaissance des phénomènes produits par les crues

Certaines de ces règles ou recommandations nécessitent la mise en œuvre de procédés ou d'aménagements particuliers.

Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en oeuvre les mesures de prévention nécessaires.

Des dispositions préventives basées sur la saisonnalité des risques limitent certaines activités à la période du 15 mars au 15 septembre (fêtes foraines, campings...)

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en oeuvre présente le moins de difficulté possible, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- Le niveau du terrain naturel est la cote N.G.F. du terrain avant travaux de déblaiement ou de remblaiement.
- Le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote N.G.F. atteinte par la crue centennale calculée ou la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de PHE qui servira à caler la sous-face du premier plancher aménagé.

C/ LES PIECES ANNEXES

Sans avoir de caractère réglementaire, un certain nombre d'éléments joints en annexe permettent d'apporter un éclairage, tant administratif que technique sur les attendus du PPR :

- la carte d'aléa qui expose les principales hauteurs atteintes par les crues en crue centennale et recense les laisses de crues historiques
- un recueil de textes réglementaires



SOMMAIRE

INTRODUCTION

I. - DEMARCHE D'ELABORATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (p. 2)

A/ QU'EST CE QU'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Synoptique de la procédure du P.P.R.

B/ METHODOLOGIE APPLIQUEE (p. 4)

1. présentation du risque d'inondation
2. La crue de référence du P.P.R.
3. Paramètres descriptifs de l'Aléa
4. Typologie de l'Aléa
5. Zonage réglementaire

C/ LES AUTRES MESURES DE PREVENTION POUR LA COLLECTIVITE (p. 11)

1. Maîtrise des écoulements pluviaux
2. Protection des lieux habités
3. Information préventive
4. Mesures de sauvegarde

II. - LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA VALLEE DU COULAZOU (p. 14)

A/ LE CONTEXTE

1. Définition du périmètre couvert.
2. Occupation du sol.
3. Contexte climatologique.
4. Contexte hydrologique.
5. Historique des crues

B/ ANALYSE AU NIVEAU COMMUNAL (p. 21)

1. Counonsec
2. Cournonterral
3. Fabrègues

III. - TRADUCTION REGLEMENTAIRE (p. 23)

A/ LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

B/ LE REGLEMENT

C/ LES PIECES ANNEXES





Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations

Vallée du Coulazou

Communes de :

COURNONSEC - COURNONTERRAL - FABREGUES

2 - REGLEMENT

Elaboration	12 - 10 - 2000	21 - 05 - 2002	23 - 09 - 2002
Procédure	Prescription	Enquête Publique	Approbation



PORTEE DU REGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES

I/ Champ d'application :

Le présent règlement s'applique sur le territoire des communes de **COURNONSEC, COURNONTERRAL et FABREGUES** délimité sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Vallée du Coulazou, prescrit par arrêté préfectoral en date du 12 Octobre 2000.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels d'inondation.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en 5 zones :

- la zone Rouge "R", pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié
- la zone Rouge "RU1", pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort
- la zone bleue "BU", pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues,
- la zone Bleue "BN" pour les zones inondables non urbanisées sur les quelles la hauteur d'eau pour la crue centennale calculée est inférieure à 0,50m et où la vitesse d'écoulement est inférieure à 0,50m/s.
- la zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence

En application de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations réglementaires en vigueur.



II/ Les effets du P.P.R. et du règlement :

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés pour les constructions, travaux et installations visés.

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique, les mesures de prévention définies par le P.P.R. s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés. Cette servitude doit être annexée au plan d'occupation des sols de chaque commune concernée.

Les biens et activités existants antérieurement à la publication de ce plan de prévention continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

Pour les biens et activités créés postérieurement à sa publication le respect des dispositions du P.P.R. conditionne la possibilité pour l'assuré, de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, sous réserve que soit constaté par arrêté interministériel l'état de catastrophe naturelle.

Conformément à l'article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, les mesures de prévention prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à sa publication, ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale des biens concernés.

Ces mesures individuelles doivent être prises dans un délai de 5 ans après l'approbation du PPR. Elles peuvent concerner une mise en sécurité au regard de l'inondation des différents réseaux (électricité, eau, assainissement), des appareils ménagers (chauffe-eau, chaudières, compteur électrique ...) et éventuellement la mise en place de systèmes d'étanchéité du bâtiment lui-même.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés, et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.



Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en oeuvre les mesures de prévention nécessaires.

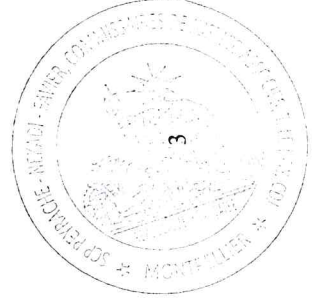
Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en oeuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m

- le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous-face du 1er plancher aménagé



III/ Règles générales

1- Carrières

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche).

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 20.12.96 et au schéma départemental des carrières.

2 - Travaux en rivière

Les installations, ouvrages, travaux et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

3 - Maîtrise des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92.3 sur l'eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la loi sur l'eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m² imperméabilisés.

Pour préserver les axes d'écoulement, une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, est reportée sur les documents graphiques et classée en zone rouge "R".

4 - Alerte aux crues

La commune devra mettre en place dans un délai d'un an après l'approbation du PPR, tenir et diffuser un plan d'alerte et de secours en cas d'inondation.

5 - Travaux de protection

Il est souhaitable que l'étude de travaux de protection des zones densément urbanisées soit engagée dans les plus brefs délais après l'approbation du PPR, soit par la commune, soit par un syndicat de communes sur un périmètre élargi au bassin versant.

Ces travaux, autorisés dans le règlement ci-dessous et fortement encouragés par l'Etat dans le cadre des textes réglementaires ou des possibilités de subvention, doivent être menés dans les meilleurs délais.



IV/ DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Mesures de prévention dans le cadre de constructions en zones inondables

Techniques particulières à mettre en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'oeuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les matériaux de second-oeuvre (cloisons, menuiseries, portes...etc) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en-dessous de la cote de référence.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).



- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l' inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées, et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.
- Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.
- En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en oeuvre de techniques, compensatoires à l'urbanisme, favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....)
- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et en étaler les effets.
- Une attention particulière doit être accordée aux modes culturels, à la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements, ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.



Vallée du Coulazou

ZONES ROUGES "R"

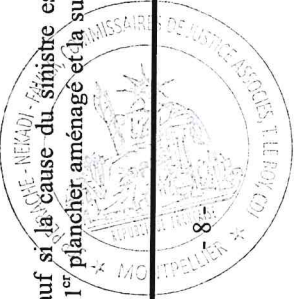
ZONE ROUGE " R " : pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié	
Objectif	Clauses réglementaires
DISPOSITIONS GENERALES	<p><u>SONT INTERDITS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS"), et notamment :<ul style="list-style-type: none">– Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue– Les constructions nouvelles et les créations de logements– Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE– La création et l'extension des sous sols– Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.• Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.• Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants <p>Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.</p>



Vallée du Coulazou

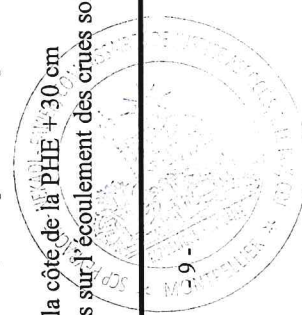
ZONES ROUGES "R"

Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><i>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture....) • Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes • Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux • L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm – de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, – que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux, • L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm, – de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, – et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de P.H.E. + 30 cm



Vallée du Coulazou ZONES ROUGES "R"

Objectif	Clauses réglementaires
MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Les forages A.E.P.• Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.• Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.• La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m• Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.• Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues• La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve :<ul style="list-style-type: none">– que la sous face des planchers soit calée à la cote de la PHE + 30 cm– que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables

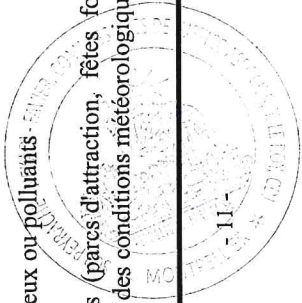


Objectif	Clauses réglementaires
EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION	<u>SONT ADMIS</u>
	<u>CAMPINGS EXISTANTS</u> <ul style="list-style-type: none">• L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
	<u>TERRASSEMENTS</u> <ul style="list-style-type: none">• Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
	<ul style="list-style-type: none">• La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues• La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
	<u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u> <ul style="list-style-type: none">• L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.• L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE
	<u>MODES CULTURAUX</u> <ul style="list-style-type: none">• Les modes culturels, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage• Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition<ul style="list-style-type: none">- qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux,- qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant,- qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m,- qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.



Vallée du Coulazou ZONES ROUGES "RU1"

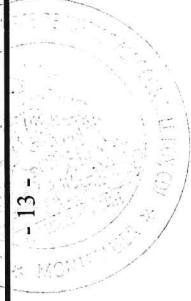
<p>ZONE ROUGE "RU1" : correspond aux zones inondables densément urbanisées soumises à un aléa fort (zones d'écoulement principal et champs d'expansion des crues où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50 m)</p>	
Objectif	Clauses réglementaires
DISPOSITIONS GENERALES	<p><u>SONT INTERDITS</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS") et notamment :<ul style="list-style-type: none">– Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue– Les constructions nouvelles– Les constructions ou aménagements à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées– Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE– La création et l'extension des sous sols– Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.• Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.• Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants• Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.



Vallée du Coulazou ZONES ROUGES "RU1"

Objetif	Clauses réglementaires
<p>MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE</p> <p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES.</p> <p>MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée que si la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de P.H.E. + 30 cm • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture....) • Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes • Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux • Les changements de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens • Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la sous-face des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux....)</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm – de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, – que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux

Objetif	Clauses réglementaires
MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm, – de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, – et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. • Les forages A.E.P. • Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. • La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au dessous de la côte de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...) • Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et • La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous face des planchers soit calée à la côte de la PHE + 30 cm – que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables • Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.



Vallée du Coulazou ZONES ROUGES "RU1"

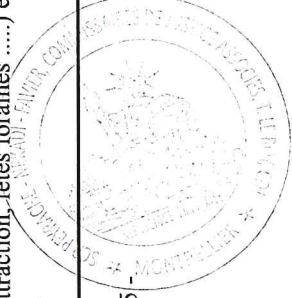
Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CAMPINGS EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exploitation des campings et caravantages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent. • Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues. <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues. • La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues • La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. <p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien du lit mineur par débouement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau. • L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et <u>entretien sélectif de la ripisylve</u>, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE



Zone bleue "BU" : correspond aux zones inondables densément urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m)

Zone Bleue "BU1" : correspond à un secteur partiellement urbanisé exposé à un risque moindre lié à un écoulement superficiel. L'urbanisation de ce secteur ne pourra se développer qu'après étude hydraulique spécifique définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre et réalisation de ces mesures.

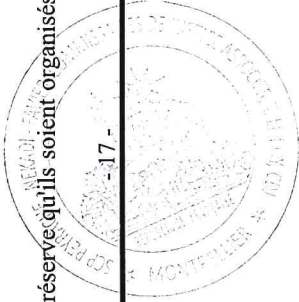
Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	<p><u>SONT INTERDITS</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS" et notamment : <ul style="list-style-type: none"> – Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue – Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées – La création et l'extension des sous sols – Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements • Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants • Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.



Objectif	Clauses réglementaires
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES.</p> <p>MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures) • Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes • Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux • Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens • Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la sous-face des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm, – de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, – que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p>
<p>MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE</p>	



Objetif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le secteur BU1 : la création de constructions nouvelles après réalisation : d'une étude hydraulique définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre et des travaux définis dans l'étude précitée, sous réserve que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de P.H.E. + 30 cm, • La création de constructions nouvelles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de P.H.E. sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune. - que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 0,30m. • Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. • Les forages A.E.P. • Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues • La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au dessous de la côte de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...) • Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.



Vallée du Coulazou

ZONE BLEUE "BU"

Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CAMPINGS EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exploitation des campings et caravانات strictly limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent. • L'implantation d'HLL dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE <p>Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.</p> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues. • La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues • La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

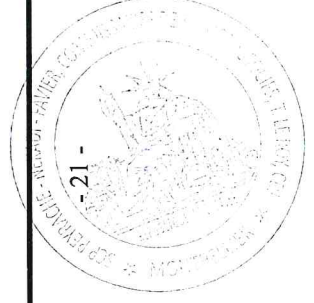
<p><u>Zone bleue "Bn"</u> : correspond aux zones inondables non urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m)</p>	
Objetif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p>	<p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé "SONT ADMIS"), et notamment : <ul style="list-style-type: none"> Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue Les constructions nouvelles et les créations de logements Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE La création et l'extension des sous sols Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue. Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.



Objetif	Clauses réglementaires
	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture....) • Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes • Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux • L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm – de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, – que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux, • L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm, – de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, – et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de P.H.E. + 30 cm
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES.</p> <p>MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p> <p>MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE</p>	

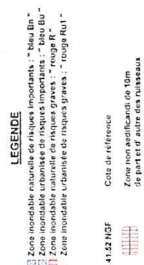


Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les forages A.E.P. • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. • Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. • La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagés à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m • Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues. • Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues • La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – que la sous face des planchers soit calée à la côte de la PHE + 30 cm – que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables



Objectif	Clauses réglementaires
MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES	<u>SONT ADMIS</u>
	<u>CAMPINGS EXISTANTS</u> <ul style="list-style-type: none">• L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
	<u>TERRASSEMENTS</u> <ul style="list-style-type: none">• Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.• La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues• La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
	<u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u> <ul style="list-style-type: none">• L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.• L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE
	<u>MODES CULTURAUX</u> <ul style="list-style-type: none">• Les modes culturels, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage• Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition :<ul style="list-style-type: none">- qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux,- qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant,- qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m,- qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.





Fabrègues

3b CARTE de ZONAGE

Présenté par A.P. du : 12/10/2000

Approuvé par A.P. du : 23/09/2002

Echelle 1 / 5 000

